

香川県住生活基本計画

(香川県における住宅施策に係る指針)

付録：統計調査等による本県の住宅の現状と将来推計

平成24年3月

香川県

香川県住生活基本計画の見直しにあたって

住宅は、家族と暮らし、憩い、安らぐことのできるかけがえのない生活空間であり、また、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支え、都市や街並みを形づくる役割を担っています。

香川県では、県内の住宅環境が、少子高齢化の進展などによる人口減少局面への転換により、住宅総数が世帯数を大幅に上回り、空き家が増加していることなどを踏まえ、住宅施策を総合的に進めるため、平成20年3月に香川県住生活基本計画を策定し、ストック重視・市場重視の施策に取り組んでまいりました。

また、平成23年度から5年間の県政運営の基本指針となる「せとうち田園都市香川創造プラン」を策定し、「元気の出る香川づくり」、「安心できる香川づくり」、「夢と希望あふれる香川づくり」の3つを柱とし、「せとうち田園都市の創造」の実現に向け、様々な施策を積極的に推進する中で、住宅分野についても県民の安全・安心な暮らしの実現のための施策に取り組んでいるところです。

このような中で、高齢化の一層の進展や長引く景気の低迷、東日本大震災の発生などがあり、こうした事態に対応する必要があるため、また、国において住生活基本計画（全国計画）の見直しが行われたことを受けて、この度、香川県住生活基本計画について内容の見直しを行いました。

新しい計画では、計画期間を延長し、豊かな住生活の実現のため、住宅・住環境における基本的な機能の確保と、ストックの持続的な有効活用を図ることを基本方針に、「安全で良質な住宅ストックの形成」、「円滑な住み替えが可能な仕組みづくり」、「コンパクトで持続可能な居住地の形成」、「住宅セーフティネット機能の確保と強化」、「環境に配慮した取組みの促進」の5つの目標を掲げ、福祉や防災、住宅セーフティネット、環境問題などの新たな課題に対する具体的な施策や数値目標を定めています。

引き続き、この計画に沿って施策を進め、県民の皆様をはじめ、関係事業者のご理解とご協力をいただきながら、安全で快適な暮らしづくりと活力あふれる地域づくりに取り組んでまいります。

なお、今回の見直しにあたり、貴重なご意見、ご指導を賜りました香川県住生活基本計画検討委員会の委員の皆様をはじめ、関係各位に心から感謝申し上げます。

平成24年3月

香川県知事 浜田 恵造

香川県住生活基本計画

(香川県における住宅施策に係る指針)

平成24年3月

香川県

目次

第1章 計画の目的と構成	1
序論	1
計画期間	1
目的	1
構成	1
第2章 香川県における住宅事情の把握と現状分析	3
1. 住宅施策に関連する社会経済状況の変化について	3
2. 住宅施策に関連する新たな課題について	4
第3章 まちづくりから見た住宅施策	5
現状と課題	5
まちの目標像	5
住宅施策の方向性	6
第4章 福祉から見た住宅施策	7
現状と課題	7
住宅施策の方向性	9
第5章 防災からみた住宅施策	13
現状と課題	13
住宅施策の方向性	15
第6章 環境・その他からみた住宅施策	18
現状と課題、住宅施策の方向性	18
第7章 公的賃貸住宅施策	21
現状と課題	21
基本的な考え方	21
住宅施策の方向性	21
公営住宅の供給の目標量の設定	23
第8章 今後の住宅施策のあり方について	25
視点ごとの検討を踏まえた論点の整理と基本的な考え方	25
基本的な方針と住宅施策の目標	26
第9章 住宅施策の推進に向けて（基本方針と目標）	30
1 計画期間	30
2 基本的な方針	30
3 県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標と基本施策	30
4 目標を達成するための具体的な取組み	31
用語解説（五十音順）	35

第1章 計画の目的と構成

序論

我が国では、少子高齢化の進展により、既に人口は減少に転じた。世帯の構成は、戦後長く、夫婦と子からなる標準世帯が主流を占めていたが、現在では、高齢者単身世帯や高齢者夫婦のみの世帯の増加が著しい。また、長引く景気低迷の中、低収入の世帯や収入の不安定な世帯が少なからず存在している。

従来、前提としてきた右肩上がりの経済情勢は大きく転換し、様々な分野で、政策の質的な転換が求められており、国の住宅や住環境に関する政策についても、これまでの建設中心の政策（住宅建設計画法に基づく住宅建設五箇年計画）から、住生活の安定確保のための総合的な政策（住生活基本法に基づく住生活基本計画）へと、大きく転換した。

本県の住宅施策も、こうした状況の変化を受け、これまでの建設中心の施策（香川県住宅建設五箇年計画（第1期～第8期）、香川県住宅マスタープラン）から、住生活の安定確保に向けた総合的な施策へと転換すべく、住生活基本法第17条第1項に基づき「香川県住生活基本計画（香川県における住宅施策に係る指針）」を平成20年3月に策定した。

本計画は、平成18年度から平成27年度までを計画期間として策定したが、平成23年3月に国が、住生活の安全・安心の確保や、住宅の適正な管理と再生、住宅市場の環境整備などの観点を取り入れ、住生活基本計画（全国計画）を変更したことから、県計画である本計画についても、全国計画に即して、計画内容などの修正を行うものである。

計画期間

平成23年度から平成32年度までの10年間

目的

県民の豊かな住生活の実現に向け、良質な住宅の供給や良好な居住環境の形成が図られるよう、本県における今後の住宅施策の基本的な方向性や、地域の特性に応じた具体的な施策の展開方針などを定めることにより、当該施策を総合的かつ計画的に推進し、もって安全で快適な暮らしづくりや活力あふれる地域づくりを図ることを目的とする。

構成

社会全体が大きな変革期を迎え、様々な分野の政策が方針転換を余儀なくされる中で、住宅施策を取り巻く状況が大きく変化していることを受け、住宅施策と密接に関連し、より総合的な取り組みが必要な基本政策である「まちづくり」、「福祉」、「防災」、「環境その他」及び「公的賃貸住宅^{*}」の5つの観点から、これらの転換状況を踏まえつつ、住宅施策の課題をとらえ、今後のあり方を整理した上で、基本方針や具体的施策の推進に向けた目標などを定めるものとした。

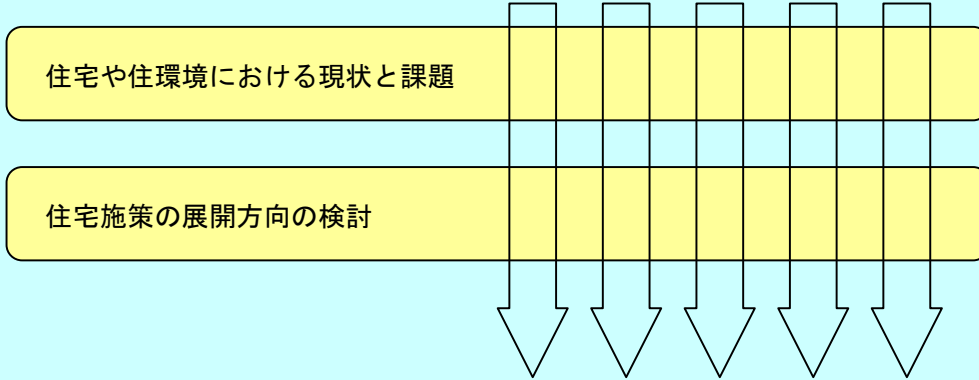
○指針の全体構成図

香川県住生活基本計画（香川県における住宅施策に係る指針）

1章 計画の目的と構成

2章 香川県における住宅事情の把握と現状分析

3章 まちづくり	4章 福祉	5章 防災	6章 環境その他	7章 公的賃貸住宅
-------------	----------	----------	-------------	--------------



8章 今後の住宅施策のあり方について

9章 住宅施策の推進に向けて（基本方針と目標）

- ・計画期間
- ・基本的な方針
- ・目標
- ・具体的な施策

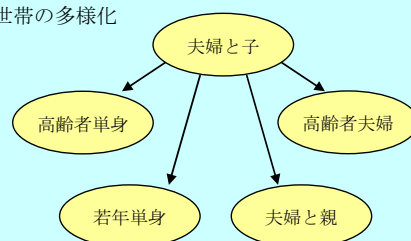
第2章 香川県における住宅事情の把握と現状分析

1. 住宅施策に関連する社会経済状況の変化について

(1) 住宅の不足から余剰へ

- これまで、住宅の課題は供給量の不足にあり、新たな建設でその解消を図ってきた。
(戦後：住宅絶対数の不足、高度成長期：都市部での数の不足、近年：良質な住宅の不足)
- 現在、住宅の数は世帯数を大幅に上回っており、今後は、この状態が一層進むと見込まれる。
- このような中、新たな住宅建設を中心とする従来の方策には限界があり、既存住宅の活用などによる、住宅ストック*全体の再構築が求められている。

世帯の多様化



(2) 失われた標準的な家族像

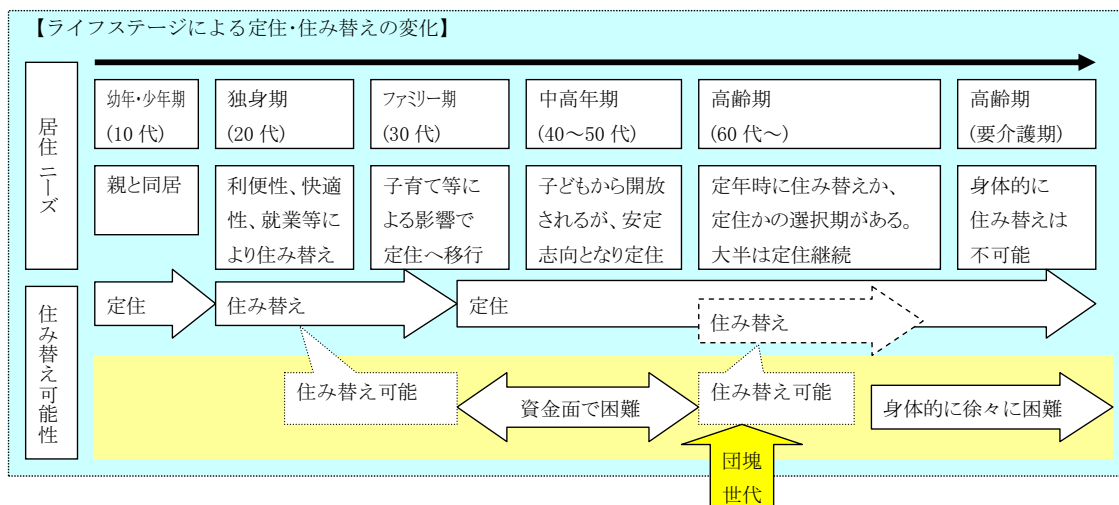
- これまでの住宅施策は、夫婦と子の世帯を中心に考えられてきたが、現在では、世帯や住まい方は多様化しており、多様化したニーズに応じて、住まいの更新が円滑に行える仕組みづくりが求められている。

(3) ゴールではなくなった持家（一代限りで消費される住宅）

- これまでの住まいは、住宅双六*ともいわれるように持家取得を最終目標としていた。
- このため、持家取得後、世帯のニーズに応じた住み替えは、ほとんど行われていない。
- また、資産評価の低さや市場の未整備など、中古住宅の処分も行いづらい状況にある。
- 建物の老朽化と居住者の加齢が同時に進行し、バリアフリー*改修や耐震改修が必要な時には、居住者も高齢化して資金や意欲が失せ、そのまま放置され空き家になる状況も生じている。
- 持家取得は最終目標ではなく、その後の維持更新や売却などを考慮した施策が求められている。

(4) 団塊世代の高齢化

- 世帯のライフステージ*において、定年退職直後は、住み替えが比較的行いやすい時期である。
- 本県でも、人口の多い団塊世代がこの年齢に達しており、高齢期の暮らしにあった住宅が確保できるよう、適切な維持保全やバリアフリー化などのリフォーム、住み替えが円滑に進むような仕組みづくりが求められている。



(5) 大きく変わったまちの状況

- ・ 都市中心部などの市街地の一部でも、住生活の維持に欠かせない基本的な機能（＝まち機能）が徐々に失われることによる空洞化の進行が懸念されている。
- ・ 農山村や島嶼部では、過疎化が進行し、まち機能の喪失により高齢者の孤立化が危惧されている。
- ・ 車社会の進展に伴い、公共交通機関が衰退し、車への依存が一層進むという悪循環が生じ、車を利用できない者の利便性は、大きく悪化している。
- ・ まちづくりの基本方針を定めた都市計画区域マスタープランに掲げるコンパクトシティ※の理念に歩調を合わせ、車に頼らなくても、利便性が確保された地域への住み替えや、公共交通機関の維持・発展に繋がる取組みが求められている。

(6) 高まる住宅セーフティネット※機能の重要性

- ・ 規制緩和や競争社会への移行は、経済に活力を生む一方で、一定の格差を生じさせてきた。
- ・ 基本的な生活基盤である住宅のセーフティネット機能の重要性は、これまで以上に高まっており、官民の適切な役割分担により、きめ細やかな対応が図られる住宅セーフティネット機能の形成が求められている。

(7) その他

- ・ 地方分権の推進には、地方の自立と個性の発揮が必要であり、特に、まちづくりの分野では、市町がより主体的・総合的に取り組めるよう国から県、県から市町への権限移譲が進んでいる。
- ・ 地域に根ざし、人々の生活を育む住宅は、有形・無形の数多くの文化的価値を含み、誇るべき独自の集落景観を形成している。その価値を正當に評価し、居住を維持しつつ地域の活性化を図ることや、増加する空き家対策として、中古住宅流通のための市場の整備を図り、住み替えの促進を図ることが求められている。
- ・ リフォーム工事でのトラブルや、耐震偽装事件など、住宅業界に対して多くの消費者が不信と不安を抱いており、官民一体となって信頼回復に努めることが求められている。

2. 住宅施策に関連する新たな課題について

(8) 環境への配慮

- ・ 地球温暖化問題は、人類の生存基盤に関わる最も重要な環境問題の一つであり、地球温暖化対策に世界全体で取り組んでいくことが求められている。
- ・ 住宅分野においても、建設・居住・廃棄の各局面で、大量生産・大量消費から、省資源・省エネルギーへの移行を図ることが求められている。

(9) 東日本大震災の発生を受けて見えてきた課題

- ・ 平成23年3月に発生した東日本大震災が未曾有の被害をもたらしたことを受け、広域的災害への対策や備えのあり方などの検討とともに、応急・復旧対策についても、資材や人手なども含めた早期対応に向けて、大規模災害に特化した検討が求められている。

第3章 まちづくりから見た住宅施策

現状と課題

都市への人口流入は、農山村部の過疎と都市部の過密の問題を引き起こしてきたが、人口が減少局面に入り、経済成長が鈍化した今日では、都市中心部や早い段階で開発された住宅地においても人口流出が起これ、本県でも既存居住地域の空洞化が進んでいる。

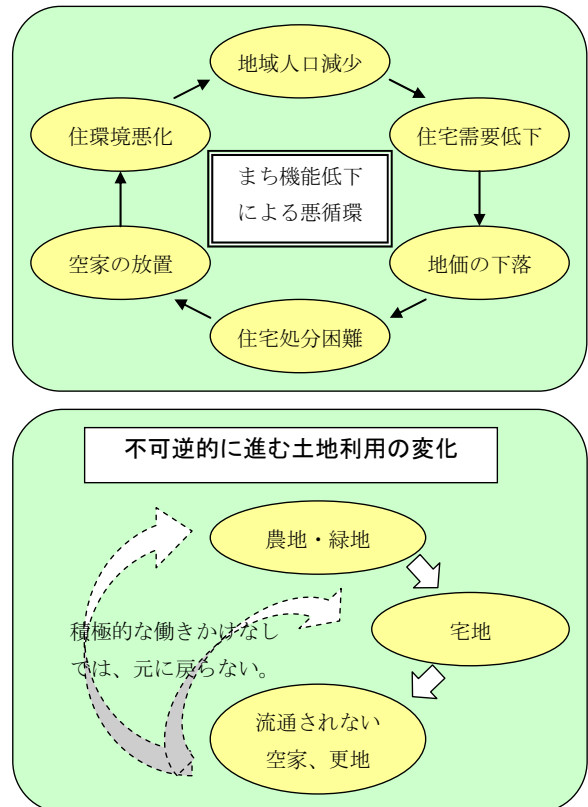
こうした地域では、小学校や病院、商店など日常生活に欠かせない機能（まち機能）が徐々に損なわれ、コミュニティの活力が低下している。

まち機能の低下は、人口減少や地価下落を引き起こし、放置された空き家が居住環境を悪化させ、更なる人口減少をもたらすという悪循環を生じさせている。

一方で、郊外の幹線道路沿いでは、緑地や農地の開発による宅地造成が活発に行われている。これらの地域は、現時点では地価が安く、広域的集客を見込んだ大型店舗などの立地が進むなど、車社会での利便性が高いが、かつてのニュータウンの衰退状況から見て、居住地として将来にわたり安定的に持続されるかどうか、疑問視される。

緑地や農地は、住環境を穏やかに包む重要な機能を担っているが、一旦宅地化されると容易に元の姿に戻すことはできない。

こうした中、本県では、平成16年5月に線引き制度^{*}を廃止し、特定用途制限地域^{*}の指定など、新たな土地利用誘導方策を導入し、平成19年にはまちづくりの基本方針として、集約型の都市構造を目指すとの方向性が示された。



まちの目標像

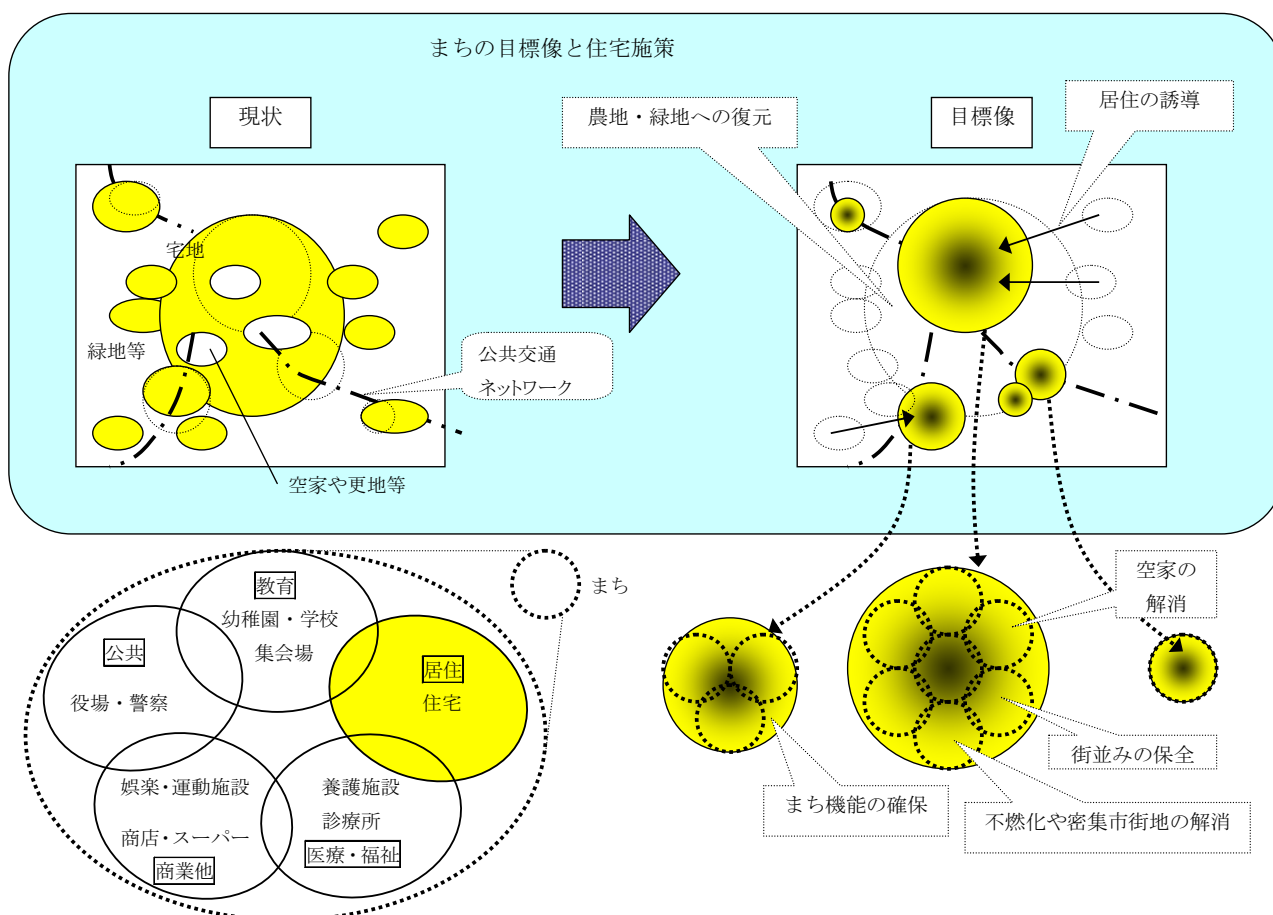
住宅を取り巻く環境として地域を捉えた場合、日常生活を営む中で利用する範囲（ここでは「まち」と呼ぶ。）のありようが住生活に最も密接に関わる単位であると考えられる。

「まち」には、①徒歩による移動を前提にしたコンパクトな大きさであること、②安定して持続され、住民により主体的に生活文化が次世代に継承されることが求められる。

そのため、住宅施策においては、コミュニティの一体化を保ちながら、多様な世代や所得階層が混在し、人々の入れ替わりが円滑に行なわれる「まち」が維持されていくことが重要である。

住宅施策の方向性

- 「まち」を基本単位として、既存ストックの活用や再開発の誘導により居住の集約を図りつつ、日常生活に必要な施設が維持され、まち機能が確保されるよう促すことが必要である。
- 居住誘導の柱となるのは住み替えであり、市場における良質な中古住宅の流動性を高めるため、住宅性能表示^{*}や長期優良住宅^{*}などの住宅の品質を保証する制度の普及や的確な情報提供などを通じて、売買契約や賃貸借契約時における売り手・買い手、貸し手・借り手双方の不安を払拭することが必要である。
- 都市中心部においては、市街地再開発事業などによる地域の防災性の向上や、業務ビルの用途転換などを通じた、特に高齢者の居住に配慮した都市型の良質な住宅の供給を図り、郊外では、スプロール^{*}的な農地や緑地の侵食を防ぎ、拠点となる地域への誘導を図ることが重要である。
- 農山村や島嶼部では、まち機能を有し、公共交通の確保された地域などを中心に居住を誘導することなどにより、まち機能の維持・回復を図ることが重要である。
- 住宅は地域景観の重要な構成要素であり、周辺との調和を促すことが必要である。特に伝統的な街並みの残る集落では、その保全などを通じて、居住人口の維持を図ることが重要である。



第4章 福祉から見た住宅施策

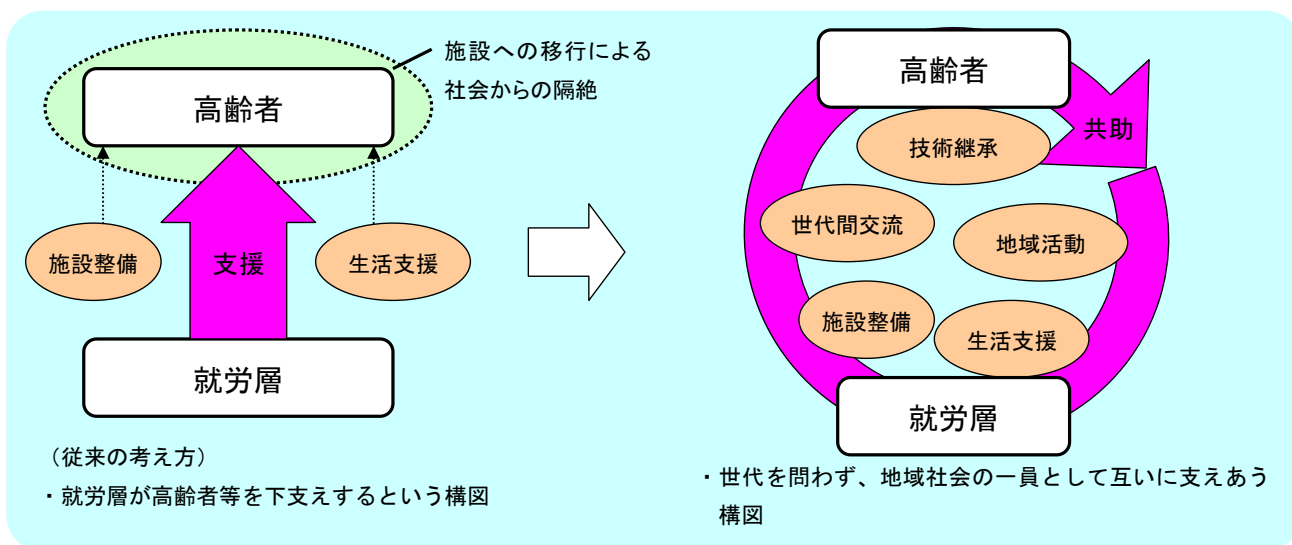
現状と課題

(1) 高齢者に対する課題

少子高齢化の進行により、全人口に占める高齢者の割合は加速度的に増加しており、核家族化のため、高齢者の単身世帯・高齢者のみの夫婦世帯が増えている。

こうした中、今後の高齢者施策では、就労層が下支えをするという一方的な支援ではなく、高齢者も自立した社会の一員としての役割を担い、互いに支えあいながら、生きがいのある豊かな生活を送ることができる仕組みづくりが必要とされている。

これを実現するため、地域での生活の利便性の確保や、自立した豊かな生活のため必要なサポートやサービスなどを多様な選択肢から利用できるようにすることが重要である。



香川県は全国的にも持ち家率が高いが、高齢者が自立して暮らすために必要な住宅のバリアフリー化は、新築の場合に進んでいるものの、既存住宅の改修ではあまり進んでいない。多くの高齢者は自宅で最後まで住み続けたいと考えており、既存住宅の改修を促進することが重要である。

なお、建物を区分所有する分譲マンションの場合、廊下やアプローチなどの共用部分の改修には、所有者の合意が必要となるが、多様な世代が居住するマンションでは、バリアフリー改修の必要性に対する理解度の個人差が大きく、実施に当たり困難が伴う。

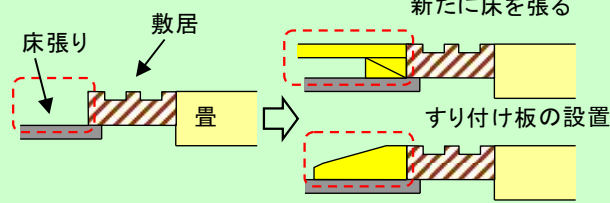
このことは、退去時に現状復旧を求められる賃貸住宅でも同様で、住戸の改造が問題となり住み替えを余儀なくされることも少なくない。入居に当たっても入院や死亡、不安定な収入、保証人の確保などが課題となることがある。

住環境の面でも、バリアフリー化が進んでおらず、公共交通機関の衰退や生活利便施設の撤退した地域に高齢者や障害者が取り残され、自立生活に支障をきたすことも危惧される。

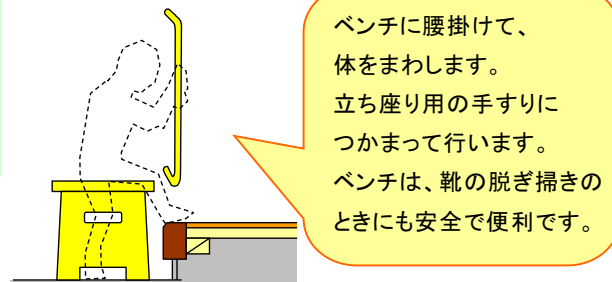
【参考】古い木造住宅に見られる主な問題点と改善の例

段差がしやすい	<ul style="list-style-type: none"> 床の張り方や材料の違いで、各部屋の間で段差がしやすい。 地面からの湿気などによる木材の腐食などを防ぐため、1階床の高さを45センチ以上とることとされており、アプローチや玄関からの動線で高低差が発生する。
基準寸法（モジュール）の問題	<ul style="list-style-type: none"> 畳の大きさを基準寸法としており、91センチモジュールで造られた廊下の有効幅は狭く、手すりの設置や車いすの使用などに支障をきたす場合がある。
介護スペースの確保	<ul style="list-style-type: none"> 介護者を必要とするトイレや浴室が狭い場合が多く、スペースを広げるための改造が難しい場合が多い。
和式の生活様式	<ul style="list-style-type: none"> 床座による生活のため、立ち座り動作や介護における身体への負担が大きい。 いすやベッドを中心とした洋式の生活様式に変える場合、家具などのスペースの確保や、フローリング床への変更のための内部改修が必要となる場合がある。
寒暖差	<ul style="list-style-type: none"> すきま風などで暖房効率が悪く、暖房のない廊下やトイレなどと居間との温度差のため、ヒートショックを起こしやすい。

○ちょっとした段差の解消

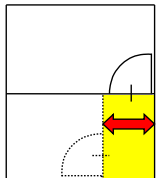
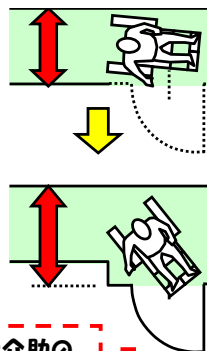


○玄関の段差処理の例



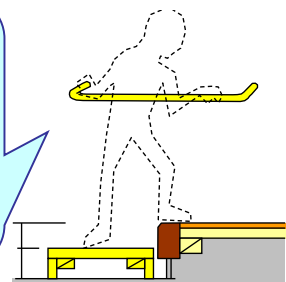
○車いす使用のための廊下幅の改善例

91センチモジュールの場合、車いすの回転、扉の開閉時に幅が不足することになります。廊下全体を広げる改修は難しいので、出入口など、**必要最小限の部分を拡張**することが現実的です。

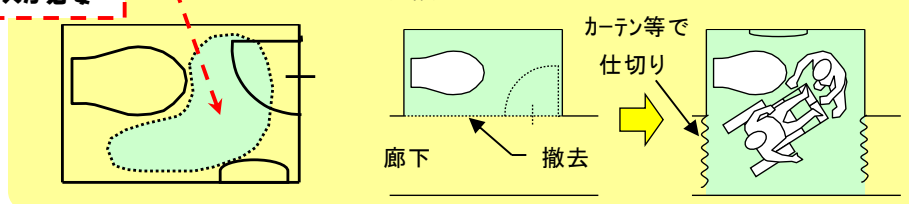


間仕切壁を解体してしまうのも、一つの方法です。ただし、耐震性に注意！

伝い歩きのできる方は、踏み台の設置により段差を分散して手すりにつかまりながら、足を大きく上げずに段を超えるようにします。



○トイレの介護スペース等の確保の例



(2) 障害者に対する課題

障害者福祉の分野においても、障害者の自立と社会参加を支援するため、施設や病院から地域生活への移行を進めるための施策が求められている。

障害者などが自立して豊かに暮らせる機能を備えた住まいや住環境の実現のために、バリアフリー化された住宅や、必要なサポート・サービスといった高齢者と同様の課題があげられるが、障害者の場合、介助を必要とする場合も多く、身体・知的障害の状況や程度に応じた、よりきめ細かな配慮や対応が必要となる。

また、賃貸住宅では、個々の状況に応じた内部改造が非常に難しいことや、賃貸物件を探すことや契約などの手続きを自分で全て行うことが難しい場合があるなど、住み替えにはより困難が伴う。

また、住環境の面でも、病院や生活介護・就労支援施設、就労できる職場が近くに無い場合には、生活が困難になるなど、課題は多い。

(3) 子育て世帯に対する課題

近年、核家族化や、離婚率の上昇などにより母子・父子世帯が増加しており、家族づきあい・近所づきあいを通じた育児の相談や子供のしつけ・見守りなどの従来、地域が果たしてきた機能も低下しつつある。

安心して子育てのできる生活環境の整備を社会全体で促進することが求められており、育児と仕事との両立や、子供をとりまく環境の安心・安全の確保とともに、住宅や住環境に関しても、子育て世帯に相応しい住宅確保に対する支援や、安心・安全な住環境の確保などが求められている。

(4) その他の住宅確保要配慮者に対する課題

高齢者、障害者、子育て世帯などのほかにも、低所得世帯、被災者、DV被害者など、住宅確保が困難な世帯があり、これらの世帯に対しても適切な住宅供給が図られるよう重点的な支援が求められている。

(5) 住宅セーフティネットとしての公営住宅

持ち家の建設が促進され、民間賃貸住宅の質の向上が図られてきたが、近年の社会経済情勢もあいまって住宅要確保配慮者は多様化しており、市場では供給されづらい住宅確保要配慮者のニーズに答えていくことが重視されている。

住宅施策の方向性

共通

- 住戸内外や地域の公共施設のバリアフリー化を促進するとともに、福祉施設や病院、学校、生活利便施設、公共交通機関などが適切に配置されたコンパクトなまちづくりを基本に、地域での見守りなどのソフト対策との連携により、全ての人に利用しやすく、地域とのつながりの中で安心して継続的に暮らせる住環境づくりに努めることが必要である。

(1) (2) 高齢者・障害者に対する施策

- 個々に異なる身体特性や生活事情に応じた住宅のバリアフリー化の促進を図るため、介護保険制度の住宅改修費給付やバリアフリーリフォームに関する税制優遇措置など、各種支援

制度の周知を図り、これを促すことが必要である。

- また、高齢者などの様々なライフスタイルに応じた住まいの選択肢が広がるよう、高齢者などに配慮した多様な住宅の供給を促進することが重要であり、サービス付き高齢者向け住宅の普及に向け、制度の周知や円滑な運用に努めることが必要である。
- さらに、高齢者や障害者などの多様なニーズに応じた住宅供給を促進するため、円滑な住み替えを支援することが重要であり、高齢者などにわかりやすい住宅関連情報を提供するとともに、家賃債務保証制度など、賃貸人が安心して入居者を受け入れられる支援制度などの周知に努めることが必要である。
- また、高齢者などが地域で自立し、豊かな住生活を送っていただけるよう、地域包括ケアシステム*の整備など、福祉施策との連携が重要である。なお、より効果的な各種支援のため、例えば、住宅のバリアフリー化に向けて、建築・介護・医療などの各分野相互の情報交換や研修会の場を設けることや、総合的な相談体制の充実を図るなど、関係分野との連携を促すための方策も重要である。

(3) 子育て世帯への支援

- 子育て世帯では、現在は所得が低くても、将来、持家に移行する割合が高いことから、母子家庭などの公営住宅での受入れなどとともに、持家取得のための低利融資制度の周知など、幅広い支援が必要である。
また、住環境の観点では、自然環境が整っていることや、交通や治安などの面で安心して遊べる児童公園などが近くにあること、近隣の人々が声をかけあい子供たちを自然に見守れるような居住地の環境を作ることのほか、公共的施設や商業施設などに授乳室や託児所を備えて子連れでの外出時の利便性を高めることや、ベビーカーや小さい子供が安全に通行できることなどの「子育てバリアフリー化」を促進することが重要である。

(4) その他住宅確保要配慮者に対する施策

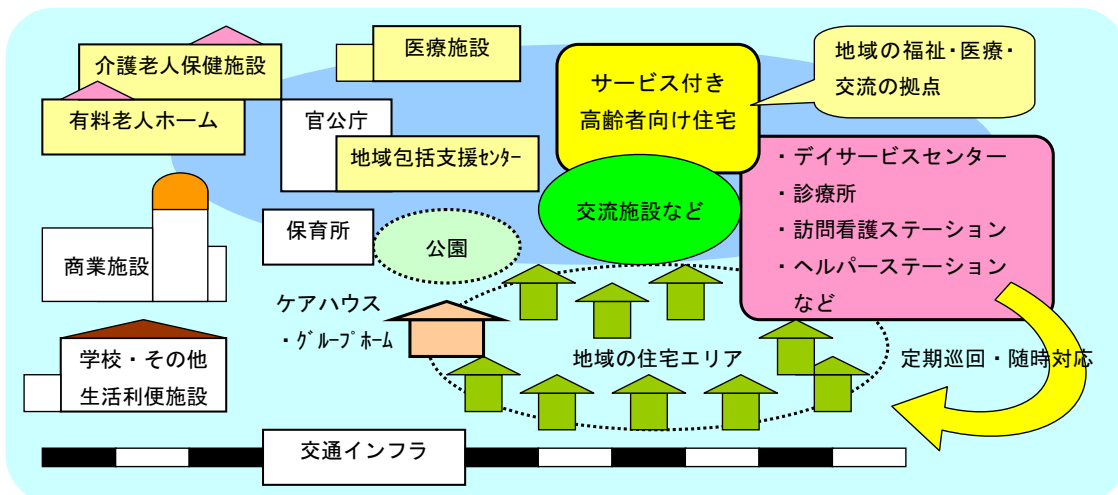
「生活支援」などの福祉施策との連携を強化し、幅広い支援方策を検討するほか、情報提供に努めることが必要である。
公営住宅に関しては、民間賃貸による供給を視野に入れ、必要な住宅供給量の確保を図った上で、入居時の配慮の必要性などについて継続的に状況を見定めていく必要がある。

【参考】障害者等の住宅のバリアフリー化に際して配慮すべき主な事項

日常生活動作 (ADL※)の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日常動作をどの程度自力で行えるのかの具体的な確認が必要
移動能力の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・ 介助者や介助の要否、日常の移動頻度、外出時の状況、住居内での移動範囲とその方法などの確認が必要 ・ 家に引きこもりがちにならないように配慮が必要
疾患の状況など	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先天的か中途障害か、回復期か安定期か、回復性の状況、本人や家族の障害受容の状況などの確認が必要 ・ 進行性疾患の場合は、障害レベルの変化に合わせた検討が必要 ・ 医療的措置や器具の設置状況の確認が必要
二次障害などの状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二次障害（廃用症候群※や合併症など）や体力の低下について、現状と合わせて将来の変化を考慮し、予防につながる生活パターンへの誘導を図ることが必要
コミュニケーション 機能などの状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相談時には、本人の認知機能や意思表示の障害の有無に注意し、ニーズの正確な把握に努めることが必要 ・ 認知能力や精神障害などの場合、電話や調理器具などの操作・管理能力への対応や、不安感・幻覚に対する室内の配色や照明など、心理面への配慮も必要
家族の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 介護に伴う相互のプライバシー侵害や、親密な距離に伴うトラブルなどに配慮が必要 ・ 相談時にキーパーソンになる人物を見極め、関係者の要望のとりまとめや意思疎通の調整などの協力を求めることが必要
経過観察による対応 後のフォローアップ	<ul style="list-style-type: none"> ・ バリアフリー化などの対応後、実際に想定していた効果が得られているか、経過観察や調整などのフォローアップが必要

【参考】サービス付き高齢者向け住宅の登録制度について

- 高齢者単身・夫婦のみ世帯の急激な増加に伴い、これらの世帯に対する生活支援を充実させるため、高齢者住まい法^{*}が改正され、「サービス付き高齢者向け住宅^{*}」の登録制度が創設された。
- 従来の「高齢者円滑入居賃貸住宅^{*}」登録制度は、高齢者の入居を拒まない住宅としての情報提供の意味合いが強かったが、新制度は、高齢者が居住するために必要な配慮がなされた住宅の供給を促進するものとなっており、バリアフリー化のほか、安否確認・生活相談のサービス提供を登録の要件としている。
- 改正法では賃貸住宅のほか有料老人ホームも登録の対象とされており、住宅産業に福祉事業者が参入することで、その強みであるサービス提供のノウハウを生かして、高齢者の多様な居住ニーズにきめ細やかに応えられるストックの形成が進むものと期待される面もある。
- 老年期における施設などへの住み替えは、環境の変化や人間関係の再構築など、身体的・精神的な負担が非常に大きいですが、サービス付き高齢者向け住宅は、自立期には通常の賃貸住宅とあまり変わらない暮らし方ができ、介護度が上がれば、医療・介護などの必要なサービスを追加することで住み続けることができる。
- 多様な居住形態の選択肢の一つとして、サービス付き高齢者向け住宅制度の周知啓発に努めるとともに、福祉部局との連携のもと必要な指導監督を行う必要がある。



第5章 防災からみた住宅施策

現状と課題

防災面では、特に地震や風水害などに対する対策が重要であるが、災害毎に対応は大きく異なる。本県の防災対策基本条例では、自助・共助・公助の協働により被害を最小限に防ぐこととしており、自助や共助の取組みを促すための環境整備に重点が置かれている。

(1) 地震対策

地震対策としては、住宅の耐震性の確保が最も重要である。本県の既存住宅のうち、昭和56年の耐震基準改正以前の建物の割合は、経年による建替えなどにより、本計画策定時の45%（平成17年）から40%（平成20年）に減少しているものの、依然、半数近くの住宅ストックについて耐震性に不安があるという状況に変化はない。

住宅の耐震化を推進するためには、まずは耐震性の確保されていない既存住宅の建替えを進めることが重要である。

また、耐震壁の増設などの住宅の耐震改修についても、地震に対して確実に効果があることは、過去の被害例や実大振動実験などでも実証されている。一般的なリフォームに比べて、目に見える改修の効果を実感しづらいため、啓発しにくい面があるが、大地震の発生が現実のものとして危惧される現在、様々な方策を講じて、耐震対策を進めていかなければならない。

南海トラフを震源域とする南海地震は、今後30年以内に60%程度の確率で発生するとされており、大地震はいつ発生してもおかしくない状態にあること、それが連動型地震として発生する可能性などとともに、地震は避けられないが、住宅の耐震化を行うことで被害を確実に相当程度軽減できることを、まずはより多くの人に知ってもらい、自分や家族の命を守るためにも、防災意識を高めてもらうことが必要である。

また、新築住宅でも、平成17年の耐震偽装事件以降、消費者は安全性などの担保について不安を感じており、中間検査や性能評価、瑕疵担保などの各種制度の活用や、適正な工事契約締結などへの誘導が求められている。

(2) 洪水・高潮などの風水害、土砂災害

平成16年に大きな被害を出した高潮による浸水や、近年、都市部で多発するゲリラ豪雨、気象変動の影響による台風の豪雨がもたらす浸水などの局地的な水害に対しては、堤防や下水道などの社会基盤の整備が中心となるが、住宅にも被害を最小限に留めるよう計画段階での配慮が求められる。

土砂災害では、がけ地に近接している住宅などの移転促進が必要である。

(3) 巨大地震などの大規模災害

平成23年3月に発生し、未曾有の被害をもたらした東日本大震災では、直接的なハード対策には限界があること、想定を超えた規模での災害が発生しうることなどのほか、発災後の初期対応を円滑に行うには事前の備えが必要であり、被害想定とともに、早期避難のための体制整備や災害時の情報収集・伝達手段の確保のほか、応急対策業務体制の早期確立など大規模災害特有の防災対策の必要性を痛感させられた。

巨大地震などでは、被災範囲は広範となり、発災後の救助・避難活動、応急・復旧・復興対策も大掛かりとなることから、こうした対策を円滑に進めるためにも、被害の総量を抑える、

いわゆる「減災」の取組みが非常に重要である。（例えば、住宅の耐震化を進めることは、倒壊による死傷者を減らすことはもとより、支援の立場にまわる人の数を増やし、倒壊家屋による避難ルートの閉塞を防いで、円滑な救助・避難活動や生活支援につながり、さらに、処分しなければならぬがれきの量を抑えて、復旧時の労力や費用の面でも効果が大きい。）

(4) 火災対策

木造住宅の密集地域においては、市街地大火や地震時の通行障害が発生するおそれがあり、道路や空地も含めた面的な整備が必要である。

(5) 防犯対策

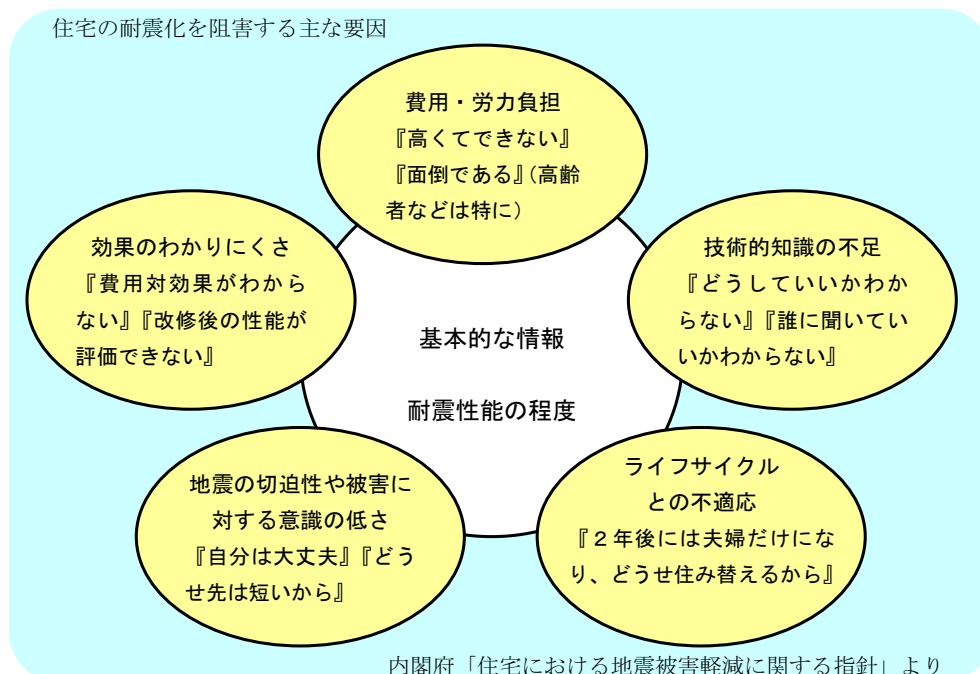
社会情勢の変化により、住宅の防犯性（安全）の確保も重要な課題である。

【参考】住宅の耐震化をしなくていいと思ってしまう理由

住宅の耐震改修の実施は、所有者に委ねられており、耐震改修を促進するためには、耐震化の必要性や緊急性について、所有者への意識付けや動機付けを図ることが大変重要である。

一方、香川県では近年、大規模災害が比較的少なく、実際に耐震改修をするとなると、費用負担や契約などの面倒なことがあり、防災心理学の「認知不協和（地震が来ても全ての家がつぶれたりしない、たぶん自分は大丈夫という、受け入れがたい矛盾や不安を考えないようにするために働く心理的作用）」がはたらいてしまうため、結局、地震のことを考えないようにしてしまう。

このような心理があることを踏まえた取組みが必要になる。



住宅施策の方向性

(1) 地震対策

- 住宅の耐震化の促進のためには、建替えが大きく寄与するため、耐震性に乏しく老朽化した既存住宅の速やかな建替えが促進されるよう、耐震性能を備えることの重要性を啓発するとともに、一般県民向けの木造住宅耐震対策講座や住宅相談、様々な広報を活用し、有利なローン、税制などの各種優遇措置の周知に努める必要がある。

また、県と市町との連携のもと、平成23年度に創設した耐震診断・耐震改修に対する補助制度の更なる推進のため、引き続き、耐震化の必要性についての普及・啓発や補助制度の浸透のための広報に取り組む必要がある。

- ① 耐震化の必要性に関する普及・啓発については、大地震はいつ発生してもおかしくないことや、想定される地震の規模と具体的被害の内容などとともに、住宅の耐震化を行う場合の流れや実際に耐震改修を行った人の生の声など、県民へわかりやすく情報提供することが重要であり、様々な工夫を凝らしながら、一般向けの講習会の開催や戸別訪問、パンフレットの作成などに引き続き取り組む必要がある。

また、設計者、施工者などに対しても、技術研修会・講習会の開催などを通じて、耐震診断・耐震改修の技術の向上を促すとともに、耐震化の担い手として率先して耐震化を推進できるよう誘導を図る必要がある。

さらに、出前講座の積極的な実施や、学校現場などにおける耐震化の啓発について、積極的に取り組む必要がある。

- ② 補助制度の浸透のための広報については、県、市町の広報誌やパンフレットの配布、新聞広告や街頭キャンペーンなど、様々な方法により、継続的に実施することが必要であり、とりわけ住宅を所有する高齢者に補助制度の内容が分かりやすく伝わるように工夫することが重要である。

- 新築住宅においては、適切な工事が行われているかどうかを検査する中間検査や、躯体の瑕疵を担保する制度の活用、適正な工事契約の締結などを促進するほか、長期優良住宅などのより耐震性の高い住宅の建設の促進や、住宅性能評価制度の活用などにより、耐震性能の確実な担保が図られるよう、各種制度の周知を図る必要がある。

(2) 洪水・高潮などの風水害、土砂災害対策

- 高潮や浸水対策においては、低い土地の地域や河川の近傍、堆積地質層など、ハザードマップ*などを活用して危険箇所の情報提供を行い、敷地や床高さのかさ上げなど、設計時の配慮やより適切な土地利用への転換などを促す啓発が重要である。
- 風水害対策としては、耐風設計や排水計画などにおいて、安全性の確保を図るための啓発が必要である。
- 土砂災害については、土砂災害警戒区域*及び土砂災害特別警戒区域*の指定を順次行い、情報提供を図るとともに、土砂災害特別警戒区域においては、既存住宅の移転に関する補助事業（がけ地近接危険住宅移転事業）の活用などを促進する必要がある。

(3) 巨大地震などの大規模災害対策

- 大規模災害に対しては、ハード面での対策には限界があることを踏まえ、ハザードマップなどを活用して、危険度や被害予測などとともに避難すべき場所と経路などの具体的な情報提供を行うことにより、迅速な避難を実現するよう啓発を図ることが重要である。

- 東日本大震災では、津波により多くの木造住宅が流失した。津波の規模と建物被害との関係や住宅設計時の配慮事項などは、今後の研究成果を待つこととなるが、新たに制定された津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）に基づき、今後行われる津波浸水想定等を踏まえた津波災害警戒区域等の指定の検討や、ハザードマップの精査などとともに、これらの津波に関する情報を適切に提供し、県民への浸透を図ることが重要である。
- 広域的な防災対策としては、防災拠点施設*や緊急輸送道路*沿道建築物の耐震化を促進するとともに、自主防災組織との連携による重点的な住宅耐震化への啓発活動など、共助の取組みを進めることなどにより、地域の防災力の向上を図る必要がある。
- 大規模災害発生後は、二次災害防止への取組みとして被災建築物や宅地の応急危険度判定*をすみやかに実施する必要がある。また、被災者の居住の安定確保のため、応急修理の円滑な実施体制を整えるとともに、応急仮設住宅の建設をはじめ、民営賃貸住宅の借り上げや公営住宅の特例使用、無償提供された民間賃貸住宅の活用など、災害時応急仮設住宅を迅速かつ円滑に供給するための体制整備に努める。
- 宅地の液状化については、宅地の選定や建設時における適切な基礎・地盤改良工法の選択のため液状化危険度予測図などによる情報提供を図る必要がある。

(4) 火災対策

- 個々の住宅の住宅用火災警報器の設置促進などを進めているところであるが、昔ながらの木造住宅が密集する地域においては、類焼による火災の大規模化や、地震・津波による二次的な火災の危険性も高く、密集市街地整備事業や狭あい道路整備等促進事業など、市街地整備の手法を活用しながら、面的整備を促進するための誘導を図ることが重要である。

(5) 防犯対策

- 近年増加する空き巣や侵入などの犯罪に対しては、地域における治安の向上や自主防犯活動の促進などとともに、住宅に関しても防犯性の高い住宅仕様の周知啓発に努める必要がある。

【参考】主な災害の種類と対策の例

災害の種類	主要な対策	住宅の施策
地震災害	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化 ・被害予測 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断・耐震改修の促進 ・情報提供、意識啓発 ・設計時の配慮（耐震性） ・検査の徹底、性能表示制度の普及（新築住宅）
洪水・高潮などの風水害	<ul style="list-style-type: none"> ・防災基盤の整備（土木事業） ・被害予測と情報提供 ・住宅の風水害対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・情報提供 ・設計時の配慮（耐風性、防水性など）
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ・防災基盤の整備（土木事業） ・被害予測と立地抑制 	<ul style="list-style-type: none"> ・情報提供 ・既存住宅の移転促進
巨大地震などの大規模災害	<ul style="list-style-type: none"> ・被害予測の見直し ・防災基盤の整備と避難体制の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・情報提供 ・設計時の配慮（津波対策） ・緊急輸送路沿道建築物の耐震化の促進

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発災後の応急対策、復旧対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 被災建築物応急危険度判定実施の体制整備 ・ 住宅修理、応急仮設住宅供給の体制整備
液状化対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 被害予測と立地抑制 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 情報提供
火災対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 火災発生の早期覚知 ・ 不燃化の促進などによる市街地大火の防止 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅用火災警報器の設置促進 ・ 密集市街地整備の促進 ・ 狭あい道路対策の促進
防犯対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅の防犯性能の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計時の配慮指針の浸透

【参考】津波に対する技術的知見(想定される浸水深さに耐えうる建物の規模の例)

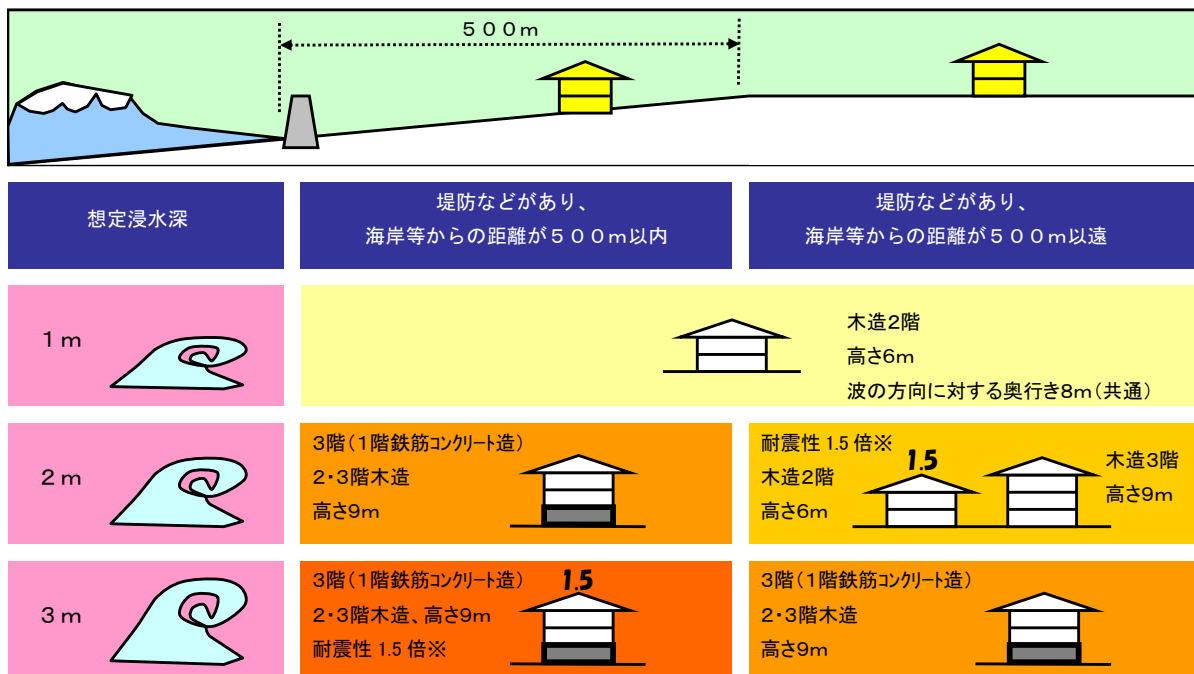
津波による建物の被害は、波の強さや海底の状況、海岸からの距離や地形、防波堤などの有無、建物の強さや形、周辺の状況や漂流物の有無により大きく変わる。

国は、津波避難ビルの検討の参考として、津波に対する建築物の設計法等に係る技術的知見を出しているが、今回の震災を受け、現在、内容の再検討を進めている。

その中間報告として出された「津波に対し構造耐力上安全な建築物の設計法等に係る技術的知見について（平成23年1月17日国住指第2570号技術的助言）」によれば、浸水深2mを超えると耐震性に余裕の無い木造住宅は流失するとの見解もある。

（香川県南海地震被害想定調査の概要〔平成17年3月〕では、県内でも浸水深が2mを超える地域がある。）

想定される浸水深さに耐えうる建築物の規模（例）



※1.5倍に割り増した地震力に耐えられる耐力を有するもの。住宅性能表示制度における耐震等級3に相当。

（「津波に対し構造耐力上安全な建築物の設計法等に係る追加的知見について」資料より）

第6章 環境・その他からみた住宅施策

現状と課題、住宅施策の方向性

(1) 地球環境への配慮

地球環境への配慮について、地球温暖化対策は、あらゆる分野で取組むべき世界的な課題となっており、住宅分野においても、建設・居住・廃棄の各段階で大量の資源とエネルギーを消費することから、より積極的な取組みが求められている。

ハード面の対策としては、住宅における省資源、省エネルギー、再生可能エネルギー*活用、リサイクルなどを引き続き促進するとともに、省エネルギーリフォームや省エネ型設備機器などの導入、長期優良住宅の普及促進などにより、手を入れながら長く使用でき、エネルギー消費の少ない既存住宅のストックを増やすことで、総量としてのCO2発生や資源・エネルギーの消費を抑制していくことが重要である。

また、暮らし方などのソフト面においても、植栽や遮光、換気や通風などの工夫により、消費エネルギーや環境負荷の低減への高い効果が得られることから、一人ひとりが取り組める対策を広く周知するなどの意識啓発が重要である。

【参考】省エネ・省資源化のための取組みの事例

生産過程における取組み	<ul style="list-style-type: none">・廃棄物の減量化・地域産材やリサイクル材の活用
住宅仕様・設備などでの配慮	<ul style="list-style-type: none">・高断熱など、省エネルギー住宅の普及促進・太陽光など再生可能エネルギーの活用・省エネ型設備などの活用によるエネルギー消費量の抑制
居住段階での取組み	<ul style="list-style-type: none">・住宅の長寿命化（適切な維持保全の実施）・植栽や遮光、通風などの工夫によるエネルギー消費量の抑制・省エネルギーリフォームの促進
まちづくりでの取組み	<ul style="list-style-type: none">・公共交通の利用促進・緑地の確保によるヒートアイランド現象の抑制
節水への配慮	<ul style="list-style-type: none">・雨水、地下水、再生水の活用・節水対応型設備、節水コマの活用
瀬戸内海の自然環境との調和	<ul style="list-style-type: none">・家庭排水の浄化

(2) 健康への配慮

住宅建材には、住み手の健康への影響が明らかになった有害物質が含まれているものもある。

ホルムアルデヒドなどの揮発性有害物質*が引き起こす、いわゆる「シックハウス症候群」については、住宅の高気密化とともに顕在化してきた。一部の物質については、建築基準法による規制が行われているが、健康との因果関係が明らかでない物質も多くあり、今後とも情報の収集と県民への提供に努める必要がある。

また、アスベスト*による健康被害については、かつてアスベストが広く住宅建材に使用されていたことから、アスベストを含む建材を使用していた時代の建物の解体やリフォームに当たっては、天井や壁などに覆われた部分などについて、できるだけ早期にその有無を判断できるように措置することや、アスベストの存在が判明した時点で、直ちに適切な飛散防止などの対応ができるようにしておくこと、除去などの作業に当たっては、専門施工業者による適切な防護対策などの作業体制を講じることなどについて、引き続き啓発に努める必要がある。

(3) 伝統的な街並みや住宅の継承

風土に根ざした住宅や、それらで構成される伝統的な街並みは、日本の文化的財産であり、地域の独自性の象徴であるとともに、観光資源としての価値を有するものもあり、有効に活用することが求められる。

地域のまち並みや住環境に住民が関心を持ち、主体的かつ持続的に守っていけるよう、空き家の利用促進や住民の意識啓発などに努める必要がある。

(4) 人材の育成と技術の継承

住宅に対するニーズの多様化や環境問題などの深刻化、技術の進展などによる住宅の仕様の高水準化・ブランド化、消費者の権利意識の拡大などから、建築技術者に対して求められる技術水準や倫理水準は、ますます高まっている。

今後、団塊世代の退職による技術者の世代交代など、一層の技術者不足と技術力低下が懸念される中、事業者向けの技術講習会を開催することにより、これらのニーズに応えられる専門的技術力を有する人材を育成していく必要がある。

(5) 地域材の活用

県産木材などの地域材の活用は、生産者と消費者の連携を図り、地域の産業振興や森林の保全、輸送コスト低減によるCO₂の排出削減など、多面的な効果を期待できることから、県産木材の安定供給を図るとともに、住宅への積極的な利用が図られるよう誘導することが重要である。

(6) 住宅における消費者問題

住宅の良し悪しは見極めにくく、住宅の取得に当たり不安や不満を抱く者は少なくない。新築はもとより、中古住宅の売買などの際に、その住宅の性能や修繕の履歴を把握できることが重要である。

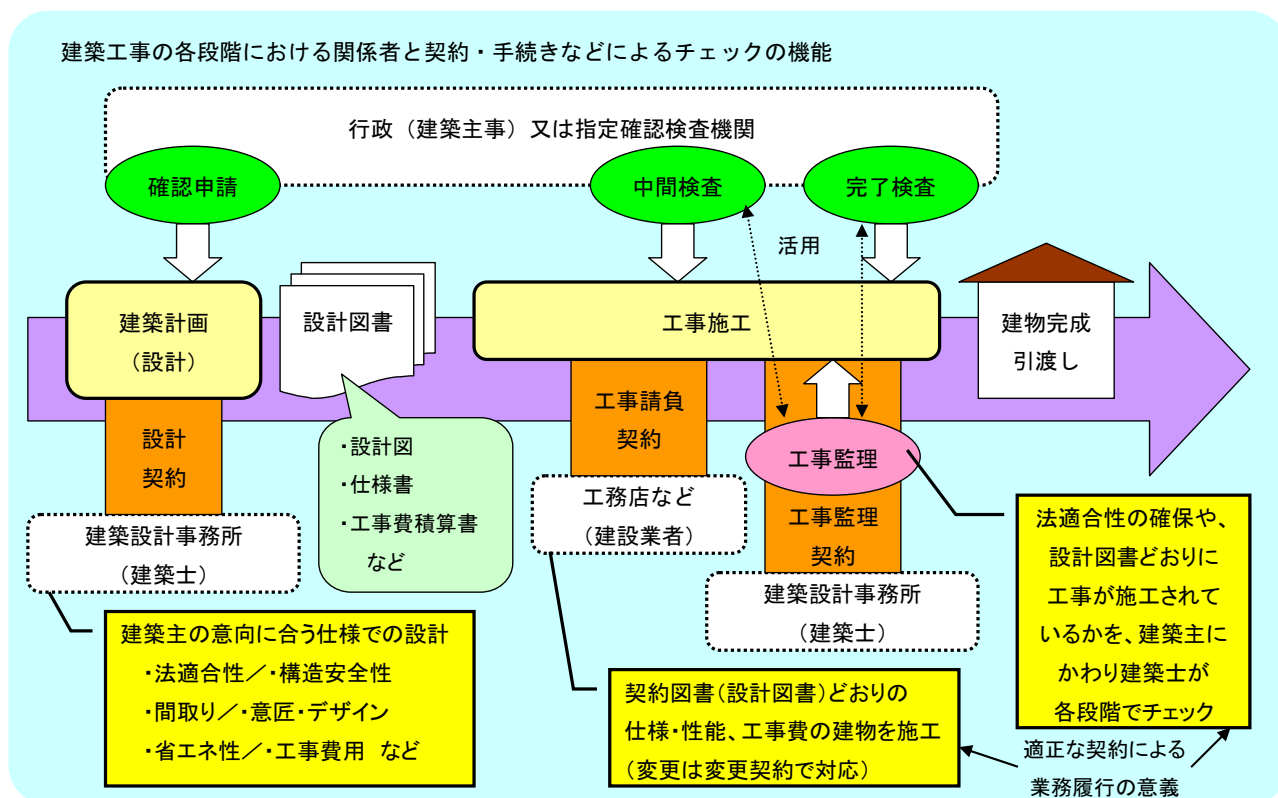
このため、新築住宅の基本構造部分の不具合などに関する10年間の瑕疵担保責任や、その履行確保の制度について一般消費者への周知を図るとともに、住宅の性能を工業製品のようにランク付けて示す「住宅性能表示制度」の一層の普及に取り組む必要がある。

また、適切な設計や施工を安心して任せられる業者を見定められるよう、建設業、宅地建物取引業、設計事務所についての情報開示制度などを活用した情報提供を進めるとともに、適切な設計や施工がなされるよう、住宅関連事業者に対し、建築基準法に基づく中間・完了検査に加え、書面契約や重要事項説明の徹底など適正な業務の履行についての指導や啓発を行い、消費者に対しても、工事監理者の選任など、適切な制度活用のための周知啓発を図る必要がある。

また、昨今社会問題化している悪質業者によるリフォーム工事を巡るトラブルに対しては、専門家が消費者の立場から技術的助言を行う住宅相談体制の充実や、高齢者などにも分かりやすい一般向けの住宅関連情報の提供などを充実させる必要がある。

さらに、不動産取引などにあたっては、人権に配慮した適切な業務の履行について、業界団

体と十分連携し、引き続き、宅建業者や県民への啓発に取り組む必要がある。



(7) マンションの管理に関する課題

分譲マンションは、一つの建築物を区分所有しているため、大規模な修繕や建替えの際には、所有者の合意が必要であり、意思決定の遅れから住環境に悪影響を及ぼすケースが見られる。

現時点（平成19年末）で、全国に分譲マンションストック約528万戸のうち、建築後30年を経過したものが全体の約12%を占めており、今後、老朽化マンションの建替え問題が急速に顕在化することが予想されることから、国では、法改正によりマンション建替組合設立などの認可要件を緩和するなど、建替事業の円滑化に向けた取り組みを進めているところである。

本県でのマンション建設は、昭和50年代から本格化しており、建替えの時期はもう少し先と見込まれるが、老朽化に伴う維持管理上の不都合は徐々に生じ始めているようであり、今後、適正な管理運営体制の下で、長期修繕計画に基づく維持管理や必要な改善が円滑に行われるよう、県・市町連携のもと啓発に努める必要がある。

第7章 公的賃貸住宅施策

現状と課題

公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅は、市場を補完する住宅のセーフティネットとしての役割が重視されてきており、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号。いわゆる「住宅セーフティネット法」)においても、住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な公的賃貸住宅の供給を促進することとされている。

○真に住宅に困窮する世帯(要支援世帯)への的確な供給

公営住宅の応募倍率は、近年、全般的に低下しているが、依然、ある程度の倍率が生じている。公営住宅の募集は一定収入以下の世帯を広く対象としており、真に住宅に困窮する世帯であっても、直ちに入居できない場合もある。

○施設の老朽化の進行、耐震改修やバリアフリー改修の遅れ

各事業主体とも厳しい財政状況の下、優先順位や費用対効果の高いものから、施設の改善や改修などの対応を順次実施しているところであるが、必ずしも充分とは言えない。

○住宅確保要配慮者の多様化によるミスマッチ

公営住宅のストックは、主に高度経済成長期に整備され、当時のファミリー世帯向けの間取りや設備となっているものが多い。新規整備や大規模な改善が困難な中、今後も増加が見込まれる高齢者や障害者などをはじめ、多様化する住宅確保要配慮者に対して、間取りや設備などにミスマッチが生じており、既存ストックの有効活用について、民間ストックとの役割分担を考慮しながら、ハード・ソフト両面にわたる具体的方策を検討していく必要がある。

○収入超過者などによる長期の入居、家賃滞納の是正

公営住宅では施策効果を享受できるのは入居者に限られることから、入居できない要支援世帯が存在する一方で、支援が不要となった世帯が占有していることは、公平性の面から問題がある。また、家賃納付に相当の働きかけを行ってなお、少なからぬ数の家賃滞納が生じている。

基本的な考え方

住宅セーフティネット機能として、住宅に困窮する世帯に良質な住宅を供給するには、公営住宅などの直接的な供給手法と家賃補助などの間接的な供給手法があり、今後の世帯数の推移や民間を含めた賃貸住宅ストックの余剰から勘案すると、将来的には間接的な供給方法の導入も検討する必要があるが、既に公営住宅のストックが相当数存在していることから、当面はこれら既存ストックの有効活用を図り、セーフティネット機能の充実に努めることが重要である。

住宅施策の方向性

- 官民の役割分担も考慮し、高齢者・障害者・母子世帯などの居住の安定に配慮が必要な世帯に対する公営住宅の優先入居など、困窮度や優先度を考慮したきめ細やかな制度運用を引き続き進めるとともに、将来的な人口・世帯数の推移や需要動向も見極めながら、必要な供給戸数の確保に努める。

- 既存ストックについては、ハード面での対策として、平成23年3月に策定した香川県営住宅長寿命化計画に基づき、長寿命化、住戸改善、福祉対応などのほか、適切な維持保全を計画的に進める。
また、福祉・防災施策と連携し、県営住宅においてもソフト面での対策として、以下の取組みを図る。
 - ・高齢者の孤立化防止のための見守りなどの支援（声かけ、郵便物の確認など）
 - ・グループホーム*などの福祉施設への転用や併設
 - ・団地内の遊び場や公園の保全などの子育てバリアフリーへの配慮
 - ・防災対策の強化のため、自主防災組織の結成促進や避難訓練の実施
 - ・激甚災害時などにおける被災者住宅としての活用など
- 入居者のニーズと既存ストックのミスマッチについては、長寿命化計画に基づく長寿命化、住戸改善、福祉対応などハード面の対策とともに、ソフト面の対策として、マッチングに留意した登録入居*や、加齢や障害の進行程度に応じた既入居者の住み替え（上層階から1階への住戸の移転など）などの弾力的運用により、その有効活用を図る。
- 引き続き空き家の縮減に努め、家賃の滞納を是正し、高額所得者や収入超過者の退去を進めるなど、適切な管理に努める。
また、募集については、ホームページでの掲載のほか、広報誌やチラシの配布など、特に、高齢者などにも幅広く円滑に周知できるよう、引き続き取り組む。
- 将来的には、家賃補助などの間接的な支援制度の導入や生活保護なども含めた、総合的な福祉施策の中での住宅セーフティネットとしてのあるべき姿を検討する。
- 公的賃貸住宅の建替えの際においては、地域の住環境の維持、回復に十分配慮する。特に改良住宅など、入居者の居住継続が必要な場合においては、住民などで構成されたまちづくり協議会などへの支援を行い、その意見を反映する仕組みづくりを図る。

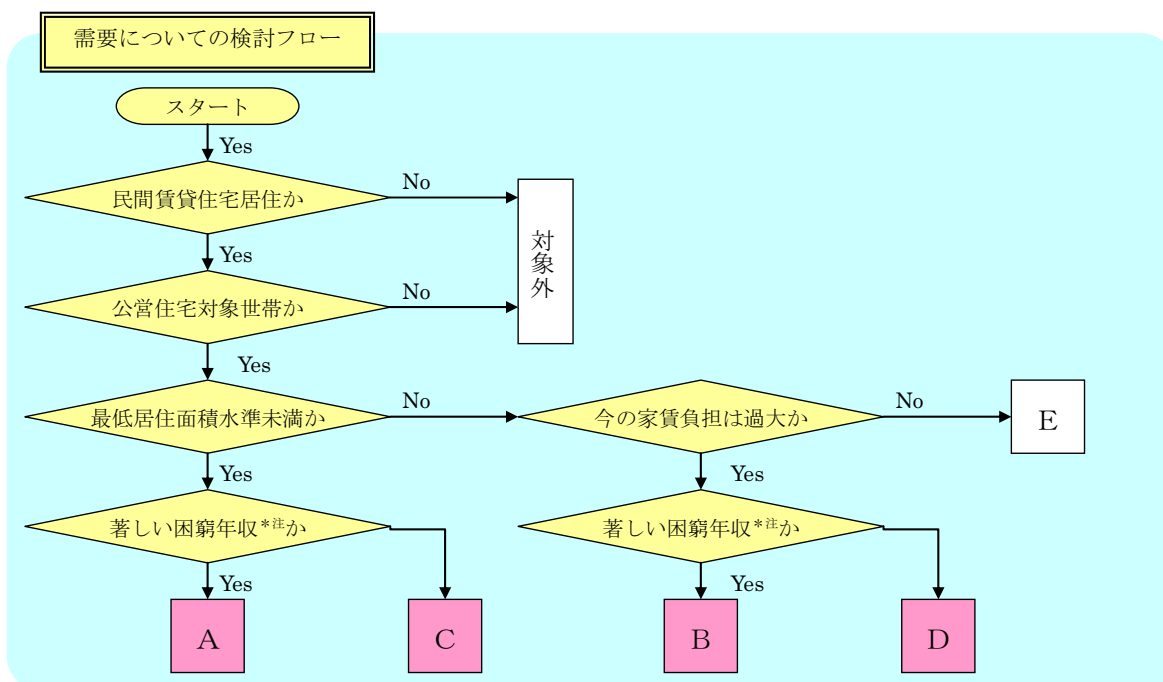
【参考】良質な公営住宅ストックの形成(香川県営住宅長寿命化計画)

ストックの改善	住戸改善 (居住性向上)	高齢化対応・景観改善もあわせて全面的な住戸改善・設備改善を実施（一部EV設置） 配管設備を更新のうえ3点給湯*に切り替え
	EV設置 (福祉対応)	高齢者の利便性や居住性の向上を図るためエレベーターを設置
	耐震改修 (安全性確保)	高齢化対応・景観改善もあわせて耐震補強を実施（一部EV設置） 耐震補強が困難な住棟等から安全性の確認された住戸へ移転
	景観改善 (長寿命化)	外壁改修や屋上防水改修等の景観改善を実施 老朽化した手摺を安全性の高いアルミ製に取り替え
	維持保全	定期的な点検により設備機器等の維持保全を実施

公営住宅の供給の目標量の設定

(1) 目標量設定の進め方（現計画の考え方を踏襲）

- 公営住宅は、多様な住宅困窮者の居住の状況などを分析し、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯の数を把握することで必要な供給量を設定するものとされている。
- 具体的には、国から示された推計手法により、民間賃貸住宅に居住する世帯（目標年度までの増減分を含む）のうち、公営住宅の入居対象となるものを、下記フローに基づき、その困窮度に応じて区分し、区分ごとに計画期間内の充足率（公営住宅に入居する世帯の割合）を定めて目標量を設定するものとした。



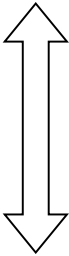
*注：著しい困窮年収とは、最低居住面積水準に相当する民間借家に住むとした場合、その家賃負担が過大となる年収。

(2) これまでの供給状況の検証と、今後の供給目標量の設定の考え方

- 平成18年度から平成22年度の供給量の実績は2,930戸であり、当初計画策定時の供給目標量3,200戸にほぼ到達した。
この間、応募倍率では、一部の新しい公営住宅では10倍前後と高いものの、全体としては3倍程度と低下傾向にあり、入居実績では、特に優先すべき低収入世帯が新規入居の9割以上を占めており、結果においても適切に供給されたと考えられる。
- 今後の供給目標量の考え方について、①人口のさらなる減少や、②住宅総数が世帯数を大幅に上回っていることなどにより、③高齢化の進展など、はあるものの全体として需要は減ると推測される。しかし、④住宅確保要配慮者の多様化、⑤ライフスタイルの変化による新たな需要の可能性など、不確定要素もあることから、当面は、現在の供給水準を維持し、今後の傾向をきめ細かく見定める必要がある。

- このようなことから、今回（平成23年度から5年間、10年間）の目標量設定に当たっても、当初計画で設定した充足率などの水準を据え置くこととした。ただし今後10年間（平成23年度から平成32年度）の供給目標量について、中間年度において、社会情勢の変化を見ながら、見直しを行うこととする。
- なお、中・長期的には、民間賃貸住宅の空き家が増加傾向にあることも鑑み、例えば、採算性などで民間市場では担いきれない低所得者などの部分については公営住宅が受け皿となるが、ある程度は民間市場へ移行させていくなど、一定の役割分担を整理しつつ、民間を含めた住宅ストックの有効活用を促進することも必要になると考えられる。

(3) 区分ごとの充足率とその考え方

区分	属性	困窮度 優先度	充足率の考え方
A	現状が最低居住水準未達であり、収入面から賃貸住宅市場での最低限の居住水準の確保が困難な世帯		27年度までに、100%の充足を図る
B	最低居住水準は確保しているものの、収入に対して現状の家賃負担は過大で、賃貸住宅市場での最低限の居住水準の確保が困難な世帯		32年度までに、100%の充足を図る
C	現状が最低居住水準未達であるが、収入面から賃貸住宅市場での最低居住水準の確保は可能な世帯		32年度までに、100%の充足を図る
D	居住水準は確保しているものの、収入に対して現状の家賃負担は過大、ただし賃貸住宅市場での最低居住水準の確保は可能な世帯		32年度までに、住宅確保要配慮世帯への充足(50%)を図る
E	公営住宅対象世帯ではあるが、最低居住水準を確保しており、その家賃負担も収入に対して過大ではない世帯		当面は民間住宅での供給による

(4) 公営住宅の供給の目標量

公営住宅の供給の目標量は、新規の建設などのほか、既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数として定義されており、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から、供給の目標量を以下のとおり定める。

項目	平成23～27年度	平成23～32年度
公営住宅の供給の目標量	3,200戸	6,300戸

第8章 今後の住宅施策のあり方について

視点ごとの検討を踏まえた論点の整理と基本的な考え方

(1) 住宅・住環境に求められる基本的な機能の確保

第3章から第7章では「まちづくり」、「福祉」、「防災」、「環境その他」、「公的賃貸住宅」の視点から課題整理とともに、住宅や住環境に求められる条件をみてきたが、豊かな住生活を営むためには、より普遍的なものとして求められる条件があり、「まちづくり」、「福祉」、「防災」、「環境その他」、「公的賃貸住宅」の視点から求められる条件と、より普遍的なものとして求められる条件とを併せて、住宅・住環境が備えるべき「基本的機能」と捉え、その確保を目指すものとする。

項目	住宅・住環境に求められる条件
普遍的なもの	<ul style="list-style-type: none"> ・安全性（外部などからの危険性の遮断、安心感） ・居住水準の向上、品質確保（面積、仕様、設備） ・構造安全性（法の遵守）、仕様・性能の担保 ・プライバシーの確保、快適性、安らぎ、帰巢・シェルター的な存在価値、団らん、家族とのつながり ・住宅にかかるコストの縮減（長寿命化、省エネなど）
まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・まち機能の集約、居住地のバランス（職住近接、アクセス） ・産業、都市計画、地勢、景観との調和 ・防災に強いまちづくり
福祉	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内外のバリアフリー化 ・福祉、需給サービスなどとの連携
防災	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の構造上の防災対策 ・情報把握、立地抑制 ・被災時の住生活に対する迅速な応急対応と早期復旧
環境その他	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー、省資源化 ・環境対策、危険要因の排除（シックハウス、アスベストなど）
(公的賃貸住宅)	<ul style="list-style-type: none"> ・(セーフティネット機能) ・(公営住宅と福祉・防災施策との連携)

(2) ストックの持続的な有効活用

戦後の住宅の絶対的不足の状況から今日まで、我々は膨大な投資を行い、新たな住宅の建設に取り組んできた。

その結果、昨今の人口減少もあいまって、住宅の総量においては一定の充足をみたが、少なからぬ県民が、住要求（住宅や住環境に対する要求）と現実に手に入れられる住まいとの格差に不満を抱いている。

賃貸住宅は、平均して狭小であり、コストパフォーマンスなどの面から、現代の生活様式におけるニーズに十分応えるためのリフォームなどもひんぱんには行えないため、ニーズに合わないものが空き家化している傾向が見られる。また、持ち家では、居住者の細かなニーズを直接反映させやすいが、その取得や維持管理などに要する経費は多額であり、家計に大きな影響を及ぼしている。

これまでの住宅・住環境の整備は、新たな住宅建設が中心であったが、空き家の増加を抑制し、住宅取得費用の軽減を図るためにも、今後は、リフォームや住替えの円滑化を図ることなど、既存住宅ストックの継続的な有効活用を重視していくことが重要である。

このことは、社会全体で見れば、ストックの適正な維持保全や改善を積み重ね、多様な住要求に応じられるよう良質な住宅ストックの総量を増やし、住み継ぎながらより長く持続的に活用することで、所有者一代限りでの取り壊し・廃棄に伴う社会的損失を軽減し、都市インフラ*の有効活用に寄与するとともに、住環境やまちの持続的な安定をもたらすものであり、また、個人にとっては、中古住宅の市場流動性が高まることで現在の資産の売却や新たな購入などが容易になり、住み替えによるライフステージの進展に合わせた多様な住まいの選択が可能になることも重要であり、住宅取得費用の軽減によって、余力をさらに高次の住要求の実現に振り向けることにつながられるのである。

(3) その他の重要な課題への適切な対応

この他、各章における課題や施策の方向性を整理する中で、様々な分野に横断的に関連し、特に住宅・住環境のあり方に関して重要と考えられるものとして、①防災や福祉の観点からの住環境・まちづくりに関する施策や、②多様化する住宅に困窮する世帯へのセーフティネットに関する施策、③急速に進行する地球環境問題への住宅分野での施策などがあげられ、これらの重要課題に対して、適切な対応を図る必要がある。

基本的な方針と住宅施策の目標

以上の論点整理などから、「豊かな住生活の実現のため、住宅・住環境における基本的な機能の確保と、ストックの持続的な有効活用を目指すこと」を本計画の基本方針とし、これらを踏まえて、住宅施策のあり方を次の5項目に整理し、これを住宅施策の目標とする。

①安全で良質な住宅ストックの形成

安全・安心などの基本的な機能を備えた長く使い続けられる良質な住宅の整備を図る。そのため、新規に建設される住宅の品質確保と、耐震改修を含めた既存住宅の改善を促進し、適切な維持保全を促す。

また、各種法令に基づく指導などを通じ、適正な生産・流通・管理体制の構築を図るとともに、関係団体などとの連携のもと、建築技術者の人材育成や技術水準の維持・向上を図る。

②円滑な住み替えが可能な仕組みづくり

住宅の性能が客観的に評価され、その価値が正当に扱われる公平で公正な市場を整備することにより、売り手と買い手、貸し手と借り手の不安や不満を解消し、円滑な売買や賃貸を促進する。

住宅の税制など各種支援制度や住宅事業者などの情報を消費者や高齢者などにもわかりやすく提供し、住宅のトラブルに関する情報提供や相談体制の充実により、安心感をより高める。

③コンパクトで持続可能な居住地の形成

中古住宅の市場流動性を高め、住み替えを促進するため、各種制度の普及や情報提供などに努めることで、日常生活に必要な機能を維持できるコンパクトな居住地の形成を図る。

ハザードマップなどによる情報提供や、防災拠点施設・幹線道路などの防災対策を進め、災害に強い市街地の形成を図る。

住戸内外のバリアフリー化を促進し、あらゆる世帯が暮らしやすく、安全で快適な住環境の形成・維持を図る。

④住宅セーフティネット機能の確保と強化

公営住宅については、住宅セーフティネット機能を担うものとして、高齢者、障害者、母子世帯などの優先入居など、真に住宅に困窮する世帯への適切な供給を確保しつつ、計画的な改修などを通じてストックの基本性能の向上を図る。

また、サービス付き高齢者住宅などの高齢者向け住宅などの供給促進などを通じて、高齢者などの居住の安定確保を図る。

さらに、民間借上げなどを含め、災害時の応急仮設住宅を円滑に提供するための体制づくりを進める。

⑤環境に配慮した取組みの促進

省エネ住宅などの普及や省エネリフォームなどを促進するとともに、建設時や除却時の廃棄物処理の適正化を一層進め、環境負荷の軽減を図る。また、森林の整備・保全のため、県産木材を利用した住宅の普及を図る。

【参考】住宅施策や取組みの検討にあたって

(1) 横断的な課題や施策の方向性

住宅は、生活の根本かつ中心的な場であり、課題解決のためには、様々な分野にわたる検討や対応が求められるものがある。

例えば、障害者や子育て世帯の居住の安定を確保するには、住宅の供給だけでなく、暮らしを支える福祉や、教育での対応も必要であり、関係部局や関係機関、他県や国などと連携・協力して、より総合的な政策の中で住宅施策を考えることが必要となる。

(2) 役割分担

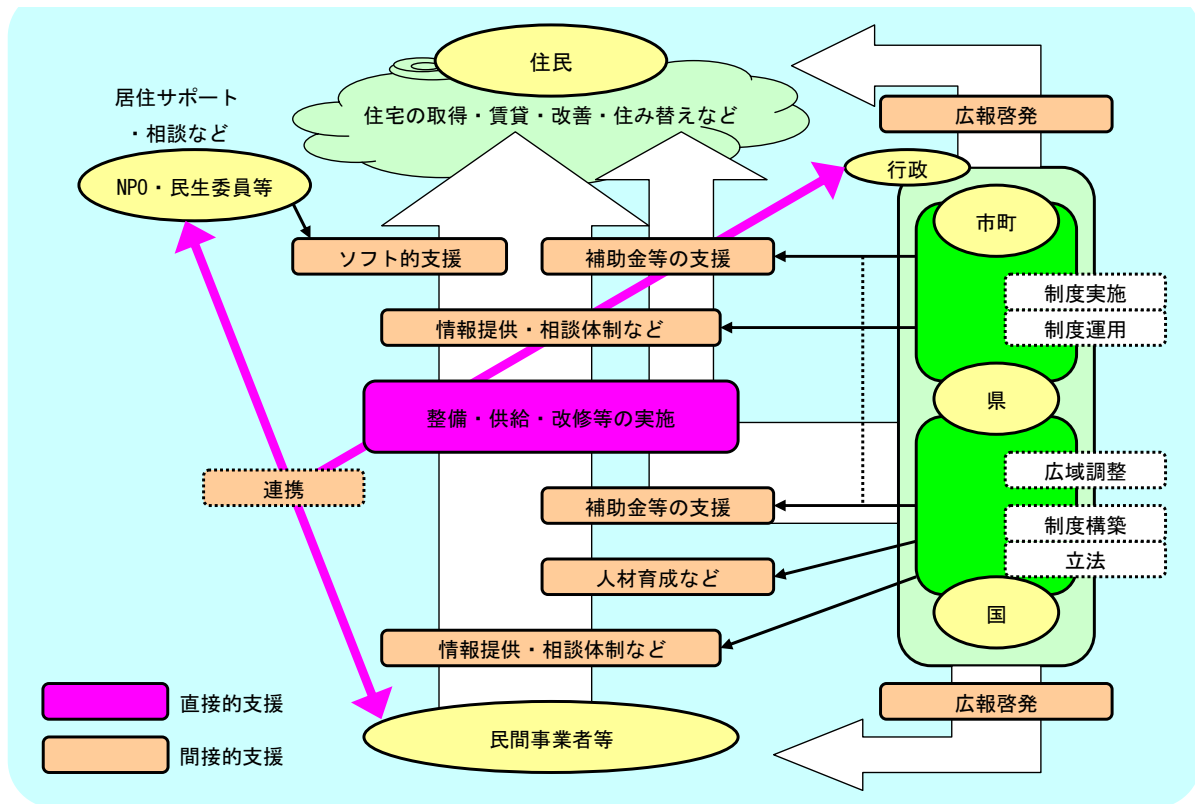
住宅ストックは、住み継ぎながら活用する社会基盤として、社会全体でその水準向上と有効活用を検討していかなければならないが、一方で住宅は、個人の私的財産でもあり、一義的には所有者の責任において整備・管理を行うべきものである。

したがって、まずは、良質な住まいづくりの主役はそれぞれの住宅の所有者や居住者であり、行政は、本計画などを示すことにより、県民の自発的な取組みを促し、これを後押しするための幅広い情報提供や支援などの役割を果たすこととなる。

また、民間事業者や関係団体と連携して、それぞれの得意分野を活かしながら課題解決への対応を行う協働の取組みも重要である。

さらに、行政内部でも、国は法令の整備や制度の構築、新たな技術開発の支援などの、統括的・先導的・誘導的な役割を担い、県は広域的見地からの計画の策定や事業の調整、制度の周知啓発や情報提供、地域の特性に応じた具体的な制度づくりや支援などの役割を、基礎的自治体である市町は、個々の世帯や住宅の実情に応じた制度運用などの役割を担うものとし、それぞれの立場で求められる、実施可能な具体的施策を考えることが重要である。

特に、県と市町の間では、このような観点から、地域住宅協議会の場を活用した相互の情報交換や協議を緊密に行い、十分な連携を図ることが重要である。

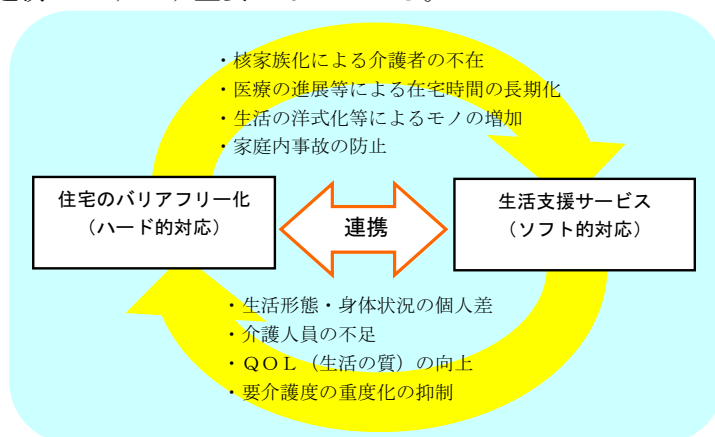


(3) ハード的対応とソフト的対応の連携

住宅に関する課題には、直接的な整備や供給などの、いわゆるハード的対応のみでは対処しきれない内容が多く、ソフト的対応との連携がますます重要になっている。

例えば、高齢者の自立した住生活の維持のためには、住宅のバリアフリー化などハード面での対応と充実した生活支援サービス*の提供などのソフト面での対応を併せて行う必要がある。

また、津波避難ビル*の指定についても、その位置と主な避難ルートを手帳マップへ反映させ、関係者がその情報を把握し、自主防災組織や基礎的自治体などによる避難訓練により、地域住民が実際に避難できるまでの対応ができてはじめて、施策の目的を達したといえる。



関係部局や関係機関の協力のもと、それらの内容を十分に把握し、ハード的対応とソフト的対応をどのように組み合わせれば適切で効果的な施策になるのかを十分勘案する必要がある。

(4) 施策の優先度

具体的な課題に対する取組みは、住宅の供給・整備、事業実施などの直接的手法や、補助制度などの支援、情報提供や制度周知などの広報啓発、他部局との連携や広域調整などの間接的手法が考えられる。

こうした取組みの優先度を考える際には、①緊急性は高いのか、②予算を伴うのか、③効果が反映されるまで時間を要するのか、④効果は定量的・明確にあらわれるのか、⑤関係機関などとの調整が必要なのか、などを整理・検討することが必要であり、特に、時間や費用を要するもの、効果の見えにくいものなどについては、十分に検討しなければならない。

なお、施策の実施にあたっては、パブリックコメント*などの積極的な活用や、出前講座・セミナーなどを、情報発信だけではなく住民の意見を聴取する機会としても活用するなど、住民の意見を反映するしくみづくりも重要である。

(5) 社会情勢の変化などによる計画の見直し

現代社会は、右肩上がりの予測に基づき構築された既存制度にほころびが生じ、人口や世帯、世の中や人びとの暮らし方がどのように推移していくのか、予測しづらくなっている。

本計画は、今後10年間の目標や施策を定めるものであるが、今後の、社会情勢の変化や、新たな課題にきめ細かく対応した実効的な施策を実施できるよう、不断の検証を行いながら、必要な見直しを行うこととする。

第9章 住宅施策の推進に向けて（基本方針と目標）

本章では計画のまとめとして、住生活基本法第17条の規定に沿って、住宅施策の推進に向け、施策の基本方針や目標、施策などについて整理する。

1 計画期間

平成23年度から平成32年度までの10年間とする。

2 基本的な方針

豊かな住生活の実現のため、住宅・住環境における基本的な機能の確保と、ストックの持続的な有効活用を目指す。

3 県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標と基本施策

第8章で定めた5つの目標の実現のための基本施策を以下のとおり定める。

①安全で良質な住宅ストックの形成

- ・安全、良質で耐久性の高い住宅の普及
- ・風水害や火災に強く耐震性の高い住宅の普及
- ・バリアフリー等住宅の普及
- ・マンションストックの適正な管理
- ・建築基準法等の法令に基づく指導等による住宅の品質確保

②円滑な住み替えが可能な仕組みづくり

- ・円滑な住み替えのための情報提供など
- ・住宅相談体制やトラブル防止体制の整備

③コンパクトで持続可能な居住地の形成

- ・高齢者等が暮らしやすいまちづくり
- ・災害に強い安全な市街地の形成
- ・まち並みの保全や活用

④住宅セーフティネット機能の確保と強化

- ・公営住宅の適正な管理運営と計画的な供給の実施
- ・高齢者等の居住の安定確保
- ・大規模災害時における住宅確保への支援

⑤環境に配慮した取組みの促進

- ・環境負荷の少ない住まいづくりへの誘導

4 目標を達成するための具体的な取組み

目標とそれを実現するための施策ごとに、ここでは、関係部局や市町などとも連携・協力しながら、具体的な取組みを定める。

①安全で良質な住宅ストックの形成

基本施策	施策内容
安全、良質で耐久性の高い住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅の普及の促進 <数値目標>新築住宅における長期優良住宅認定の件数 【年間約 550 件 (H22) ⇒年間約 1,000 件 (H32)】 ・住宅の適切な維持保全に向けた啓発 ・住宅性能表示制度の普及の促進 ・技術力の向上のための人材の育成 ・シックハウス対策についての情報提供 ・アスベスト使用建築物の解体等における飛散防止措置の徹底 ・防犯性の高い住宅の設計指針の普及の促進
風水害や火災に強く耐震性の高い住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えによる耐震化の促進のための啓発や各種情報提供 ・補助制度の活用による既存住宅の耐震化の促進 <数値目標>住宅の耐震補助実施件数 【耐震診断：年間 1,000 件】【耐震改修：年間 200 件】 ・住宅の耐震化促進のための技術研修会の開催 ・住宅所有者に対する耐震化への意識啓発のための講習会の開催や街頭キャンペーン、戸別訪問の実施 ・所有者に有用な設計・施工等の耐震改修事業者関連情報の提供 ・ハザードマップ等の情報提供による地震や風水害に強い住宅の普及促進 ・住宅用火災警報器の設置の促進
バリアフリー等住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・各種支援制度の周知等によるバリアフリー化の促進 ・バリアフリー改修に係る相談体制の充実 ・バリアフリー化のための設計・施工技術者の育成
マンションストックの適正な管理	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの円滑な建替え・修繕等に関する情報提供 ・マンションストックの適切な管理に関する啓発・情報提供
建築基準法等の法令に基づく指導等による住宅の品質確保	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法に基づく中間・完了検査申請の徹底 ・工事監理制度の重要性の周知とその活用による住宅の品質確保 ・設計・工事等に関する書面契約や重要事項説明の確実な実施の啓発 ・建設業法、建築士法、宅地建物取引業法等に基づく指導を通じた適切な住宅関連業務の確保

②円滑な住み替えが可能な仕組みづくり

基本施策	施策内容
円滑な住み替えのための情報提供など	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅の円滑な流通に向けた啓発、情報提供 ・住宅性能表示制度や長期優良住宅認定制度の普及の促進 ・高齢者世帯等の住み替えの円滑化を図るための住宅関連情報の提供 ・法令に基づく住宅事業者関連情報に係る閲覧制度の円滑な運用
住宅相談体制やトラブル防止体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅のトラブルに関する情報提供や相談体制の充実

③コンパクトで持続可能な居住地の形成

基本施策	施策内容
高齢者等が暮らしやすいまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内外のバリアフリー化の促進 ・地域の公共的施設等のバリアフリー化の促進 ・地域での見守りや相談支援等ができる体制整備など、高齢者や障害者が自立した生活を継続できる住環境づくりの促進
災害に強い安全な市街地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ハザードマップ等による地震・津波などの自然災害に関する情報提供 ・南海地震の被害想定の見直し等に伴うハザードマップの精度向上 ・防災拠点施設等の耐震化の促進 ・緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進 ・自主防災組織の結成促進と活動の活性化への取組み ・木造住宅密集市街地や狭あい道路の解消の促進
まち並みの保全や活用	<ul style="list-style-type: none"> ・街並み保全や良好な住環境の形成に資する空き家の利用促進に向けた誘導

④住宅セーフティネット機能の確保と強化

基本施策	施策内容
公営住宅の適正な管理運営と計画的な供給の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅に困窮する世帯への公営住宅の適切な供給戸数の確保 <p><数値目標>公営住宅の供給目標量 【(H23～27 累計)目標：3,200 戸】【(H23～32 累計)目標：6,300 戸】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の募集、入居者選定の適正な実施 ・家賃滞納者や高額所得者への適切な対応 ・公営住宅の耐震化等計画的な改善の推進
高齢者等の居住の安定確保	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者世帯への生活支援サービス提供等の福祉施策との連携 ・サービス付き高齢者向け住宅など高齢者向けの多様な住まいの供給促進 <p><数値目標>サービス付き高齢者向け住宅の登録件数 【(H27 時点)50 件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者向け住宅制度の普及や登録住宅の情報提供 ・高齢者・障害者・母子世帯等の居住の安定に配慮が必要な世帯に対する公営住宅の優先入居 ・高齢者世帯や障害者世帯、子育て世帯に配慮した公営住宅の整備 ・障害者グループホーム等による公営住宅の活用促進 ・公営住宅における高齢者の孤立化防止のための見守り等の支援 ・公営住宅における避難訓練の実施
大規模災害時における住宅確保への支援	<ul style="list-style-type: none"> ・応急仮設住宅の提供や住宅の復旧への支援の体制の整備 ・公営住宅の活用などによる災害時応急仮設住宅を円滑に提供するための体制の整備 ・無償提供された民間賃貸住宅による避難者用住宅の提供のための体制の整備

⑤環境に配慮した取組みの促進

基本施策	施策内容
環境負荷の少ない住まいづくりへの誘導	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネ住宅等、環境に配慮した住宅の普及の促進 ・省エネリフォーム等の促進 ・住宅用太陽光発電システムなど再生可能エネルギーの導入促進 ・植栽や遮光、通風等の工夫によるエネルギー消費量の抑制 ・建設廃材の適正処理によるリサイクルの促進 ・県産木材の住宅への利用促進

【参考】施策の成果に関する客観的評価指標

ここでは、施策の効果を客観的に検証するための数値的尺度のひとつとして、国の全国計画に定められた成果指標や住宅・土地統計調査（総務省）などの公的統計資料に掲載される値などのうち、参考となるものを掲載する。

目標	項目	全国	香川県
①安全で良質な住宅ストックの形成	最低居住面積水準*未済世帯の率	4.3% (H20) ^(注1) ⇒0% (早期)	3.1% (H20) ⇒0% (早期)
	誘導居住面積水準*達成世帯の率	—	66.9% (H20) ⇒75% (H32)
	住宅の耐震化率 ^(注2)	79% (H20) ⇒95% (H32)	72% (H20) ⇒90% (H27)
②円滑な住み替えが可能な仕組みづくり	新築住宅における住宅性能表示制度の活用率（一戸建てのみ）	—	30% (H22) ⇒50% (H32)
④住宅セーフティネット機能の確保と強化	高齢者が居住する住宅の高齢化対応率（一定のバリアフリー化*）	37% (H20) ⇒75% (H32)	37% (H20) ⇒75% (H32)
	高齢者が居住する住宅の高齢化対応率（高度のバリアフリー化*）	9.5% (H20) ^(注1) ⇒25% (H32)	6.6% (H20) ⇒25% (H32)

○指標などの諸元：

（注1） 評価指標のうち全国の値については、住生活基本計画（全国計画）に掲載の値（注1は、このうち国土交通省による補正值）を示す。

（注2） 香川県建築物耐震化推進プラン（建築課建築指導室、H23.3）

本計画の計画最終年度は平成32年度であるが、（注2）については、当該計画において定められた目標値及び目標年度によっている。

用語解説（五十音順）

アスベスト	石綿、繊維状鉱物で吸い込むと有害であり、現在では使用規制されている。発じん性の高いものとして、鉄骨造などで使われる耐火被覆材や保温材に昭和63年頃まで含まれていた。また、発じん性は低いですが、戸建て住宅の内外装材などの中にも平成16年まではアスベストを含むものがあつた。
A D L	日常生活動作能力 (Activities of Daily Living)。日常動作における身体的な自立の度合いをいい、介護の必要度を測るための尺度でもある。
応急危険度判定	地震被災直後の時期に、余震による住民などの二次災害を防止するため、建築士などの登録判定士により、建物や宅地の被害による危険度を応急的に判定するもの。罹災証明のための被災度判定とは異なる。
揮発性有害物質	揮発性有機化合物。V O C (Volatile Organic Compounds)。大気中に常温常圧で気体として揮発するため、環境への影響や健康被害を生じることがある。ホルムアルデヒドの他、トルエン、ベンゼン、フロン、ジクロロメタンなど、溶剤や燃料として広く使用されているものも多い。使用の抑制と換気による対策が必要。
緊急輸送道路	県や市町の地域防災計画において指定された災害時の緊急輸送活動のための道路で、主要幹線道路や防災拠点を結節する道路などが指定されている。災害時の機能確保が必要なため、道路の耐震化に加え、地震により倒壊し道路を閉塞するおそれのある沿道建築物の耐震化が求められる。
グループホーム	認知症高齢者、障害者などが少人数で、専門員の援助を受けながら、自立生活を目指して一般の住宅に近い環境で暮らすもの。
公的賃貸住宅	公営住宅の他、地方公共団体や都市再生機構が整備した賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅を合わせたもの。
高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）	高齢者の入居を拒否しない住宅として、都道府県知事の登録を受けた賃貸住宅。登録住宅概要を広く情報提供するもの。改正高齢者住まい法（平成23年10月20日施行）により廃止された。
高齢者住まい法	高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）。
コンパクトシティ	集約型都市構造。都市郊外化・スプロール化を抑制して市街地のスケールを小さく保ち活性化を図ることで、生活に必要な機能が近接した効率的で持続可能な都市運営を行うという発想。
サービス付き高齢者向け住宅	改正高齢者住まい法（平成23年10月20日施行）による、高円賃などに替わる新たな登録制度。バリアフリーなど一定のハード基準を満たし、見守りなどのサービス提供が付属した高齢者向けの賃貸住宅。

再生可能エネルギー	エネルギー源として永続的に利用することができる再生可能エネルギー源を利用することにより生じるエネルギーの総称。具体的には、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、バイオマスなどをエネルギー源として利用することを指す。
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の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準として、住生活基本計画の全国計画で規定されている。 単身世帯では25㎡、2人以上の世帯では10㎡×世帯人数+10㎡となるが、10歳未満の子供は年齢に応じた算定用人数を使うなど、幾つかの特例がある。
3点給湯	台所、浴室、洗面所の3箇所への給湯を、1台のガス給湯器等でまかなうシステム。
住宅性能表示	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、耐震性、省エネルギーをはじめとする住宅の性能レベルを、等級や数値などの共通の基準で評価し示すことで、わかりやすく確認できるようにしたもの。第三者機関が設計と工事施工・完成時の2段階にわたって評価や検査を行い、住宅性能評価書が交付される。住宅の購入・建設時の比較検討や売買契約に活用できる。
住宅双六	人生のそれぞれの段階に応じた特徴的な住まいを年齢順に並べて、双六に例えて示したもの。この中では、庭付き一戸建て住宅が「上がり」で、最終目標とされている。
住宅ストック	既に建っている住宅、またはその全体を指す。
スプロール	無秩序に広がっていくこと。
セーフティネット	一部の故障や破綻が全体に波及するのを防ぐ安全装置。ここでは住宅セーフティネット機能として、居住の場を保障する仕組みとして使われている。
生活支援サービス	家事、配食、買い物代行などの、生活サポートのサービス。
線引き制度	都市計画において、市街化する地域をそれを抑える地域を区分けすること。
地域包括ケアシステム	高齢者が地域で自立した生活が営めるよう、医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスが切れ目なく提供される仕組み。
長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用できるよう、耐震性や耐久性などの「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により定められた基準に適合する高い性能を持つ住宅で、その新築計画について知事又は高松市長の認定を受けたもの。
津波避難ビル	津波浸水予想地域内において、地域住民等が一時もしくは緊急避難・退避する施設（人口構造物に限る。）。津波避難ビルは一時的な避難場所であり、津波の危険性がなくなった後は、避難者は別の避難所へ移動することとなる。（ただし一時避難に限らない退避場所としての機能を有している場合はこの限りでない。）
登録入居	高齢者や障害者世帯などについて、空家が出れば登録した順に入居できる制度。

特定用途制限地域 都市計画において立地できない建築物の用途を条例で定めることができる地域。

土砂災害警戒区域 通称イエローゾーン。土砂災害防止法に基づき、都道府県が基礎調査を実施し指定する。急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、住民などの生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域で、危険周知、警戒避難体制の整備が行われる。

土砂災害特別警戒区域 通称レッドゾーン。都道府県が指定する。急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民などの生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為の制限、建築物の構造規制などが行われる。がけ地近接危険住宅移転事業の対象ともなる区域。

都市インフラ 道路や上下水道、都市施設、通信網など市民生活に必要な社会基盤。
(インフラストラクチャー)

廃用症候群 生活不活発病とも呼ばれ、筋萎縮、骨粗しょう症、起立性低血圧、内臓機能不全など、入院や、安静状態が長期化することなどが原因で、さまざまな心身の機能低下が起こることをいう。

ハザードマップ 地域や都市の状況に合わせ、危険情報を公開・掲載した被害予測図。土砂災害や浸水の危険区域、地震時の避難地、避難路などを掲載している。

パブリックコメント 県民の意見を政策に反映させるため、検討段階においてその内容を示し、意見を求める制度。

バリアフリー 高齢者や障害者の生活に障壁となるものが取除かれた状態、住宅のバリアフリー化は、具体的には手摺の設置や段差の解消などを行うこと。

一定のバリアフリー化 2箇所以上の手摺の設置、屋内の段差解消のいずれかを満たしていること。

高度のバリアフリー化 2箇所以上の手摺の設置、屋内の段差解消、車椅子で通行可能な廊下幅の全てを満たしていること。

防災拠点施設 災害時に応急対策業務を行う県・市町の庁舎、警察署、消防機関のほか、避難所となる学校などの公共施設や医療救護活動を行う災害拠点病院等の施設。

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を想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準として、住生活基本計画の全国計画で規定されたもので、都市部における共同住宅を想定したものと、郊外などの一戸建て住宅を想定したものがある。
具体的には下表のとおり、なお、10歳未満の子供は年齢に応じた算定用人数を使うなど、幾つかの特例がある。

住戸の型	単身世帯	2人以上の世帯
都市居住型（共同住宅）	40㎡	20㎡×世帯人数+15㎡
一般型（一戸建て住宅）	55㎡	25㎡×世帯人数+25㎡

ライフステージ 人の一生におけるそれぞれの段階で、ここでは暮らし方に着目して区分。

香川県住生活基本計画検討委員会

香川県住生活基本計画検討委員会

計画の見直しにあたり、幅広い見地から検討を行うため、有識者で構成する委員会を設置し、その意見を聴いた。

委員名簿（敬称略：五十音順）

	氏名	役職等
委員長	時岡 晴美	香川大学教育学部教授
副委員長	森田 紘一	(社)香川経済同友会特別幹事
委員	石原 和夫	香川県宅地建物取引業協会会長
委員	伊丹 絵美子	香川大学工学部安全システム建設工学科講師
委員	高塚 創	香川大学大学院地域マネジメント研究科教授
委員	瀧本 関雄	(福)香川県社会福祉協議会常務理事
委員	富岡 学	(社)香川県建築士事務所協会会長
委員	橋田 行子	香川県消費者団体連絡協議会会長

統計調査等による本県の住宅の現状と将来推計

統計調査等による本県の住宅の現状と将来推計 目次

1. 香川県の地域特性	- 1 -
(1) 地勢	- 1 -
(2) 気候	- 1 -
(3) 交通条件	- 2 -
(4) 風土・景観	- 2 -
2. 人口・世帯	- 3 -
(1) 人口の推移	- 3 -
(2) 年齢階層別人口の状況	- 5 -
(3) 人口動態	- 7 -
(4) 市町別の人口動態	- 8 -
(5) 世帯数の推移	- 9 -
(6) 世帯人員別世帯数の状況	- 11 -
(7) 家族類型別世帯数の状況	- 13 -
(8) 将来の世帯の予測	- 15 -
(9) 子供世帯の住む場所	- 19 -
3. 住宅の現状	- 21 -
3-1 住宅ストックの状況	- 21 -
(1) 住宅数	- 21 -
(2) 所有関係別住宅数	- 22 -
(3) 建て方別住宅数	- 25 -
(4) 構造別住宅数	- 26 -
(5) 建築時期別住宅数	- 27 -
(6) 住宅規模の状況	- 28 -
(7) 居住水準の状況	- 29 -
(8) 持ち家住宅の増改築	- 32 -
(9) 戸建て住宅の敷地面積の状況	- 33 -
(10) 家賃	- 34 -
(11) 所得水準	- 36 -
(12) 住環境の状況	- 37 -
(13) 公営住宅の状況	- 40 -
3-2 住宅フローの状況	- 44 -
(1) 利用関係別新設住宅戸数の推移と住宅規模の推移	- 44 -
(2) 建て方別・構造別の住宅着工戸数の推移	- 46 -
(3) マンションの建設動向	- 47 -
4. 将来推計	- 48 -
(1) 世帯数の推移について	- 48 -
(2) 空家（賃貸用または売却用）の増加	- 49 -
(3) 既存住宅の減失	- 50 -
(4) 建設戸数の推計	- 51 -
(5) ストック全体の姿	- 51 -
(6) 高齢者の居住状況に関する推計	- 52 -

統計調査等による本県の住宅の現状と将来推計

1. 香川県の地域特性

(1) 地勢

本県は、瀬戸内海国立公園のほぼ中心にあり、四国の北東部に位置しており、北は瀬戸内海をはさんで、瀬戸大橋で岡山県と結ばれ、東及び南は徳島県に、西は愛媛県に接している。そのため、従来から四国地方の交通の要衝として、活発な社会経済活動が展開されてきた。

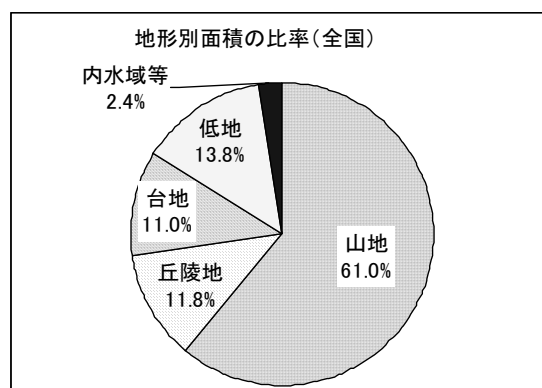
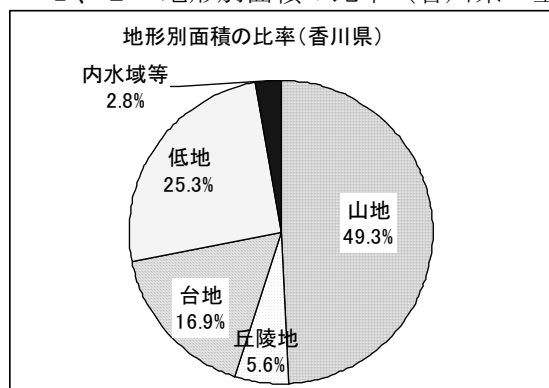
地形は半月型で、南には讃岐山脈、その裾野には大小 14,600 あまりのため池等が点在する讃岐平野が展開している。

河川は主に讃岐山脈から発し、北上して瀬戸内海に流れ込んでおり、海岸線の延長は約 699km で、海面には大小 110 余りの島が点在している。

面積は約 1,876 k m² と全国で最も小さいが、可住地面積の割合は 53.4% (平成 21 年 10 月 1 日現在) と全国第 10 位となっている。また、人口密度は 532.4 人 / k m² (平成 21 年 10 月 1 日現在) とこちらも全国第 11 位と上位に位置している。

また、低地や台地等が比較的多く、山地とほぼ半分程度で、全国と比較しても、山地の比率は低く、低地が多くなっている。

・ グラフー 1、2 地形別面積の比率 (香川県・全国)



[資料：平成 19 年日本統計年鑑]

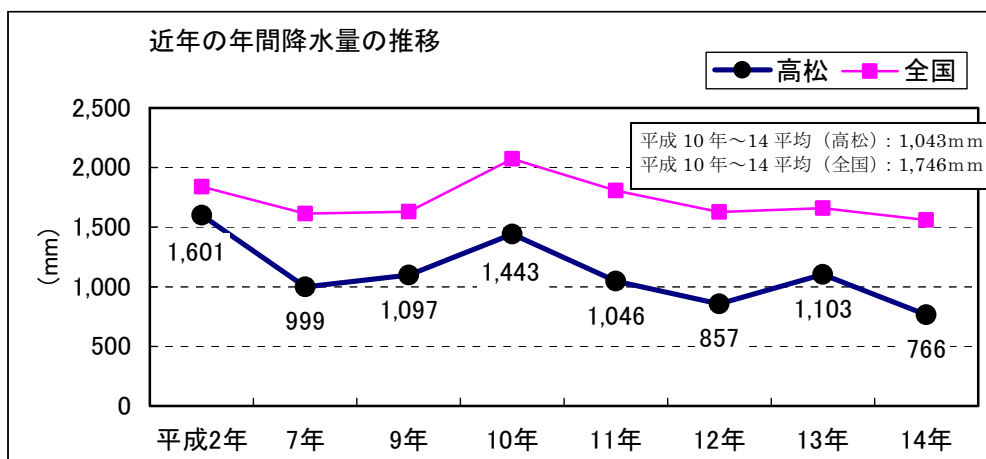
(2) 気候

① 降水量

気候区分は瀬戸内式気候で、四季を通じて温和・少雨が最大の特徴である。

1971～2000 年の 30 年間での香川県の降水量の平年値は、県ごとの比較で全国第 44 位である。また、年間降水量が 1,000mm を下回る年もあり、平成 10～14 年の 5 年間の平均降水量で、全国平均を 700mm 以上下回っている。

・ グラフー 3 近年の年間降水量の推移

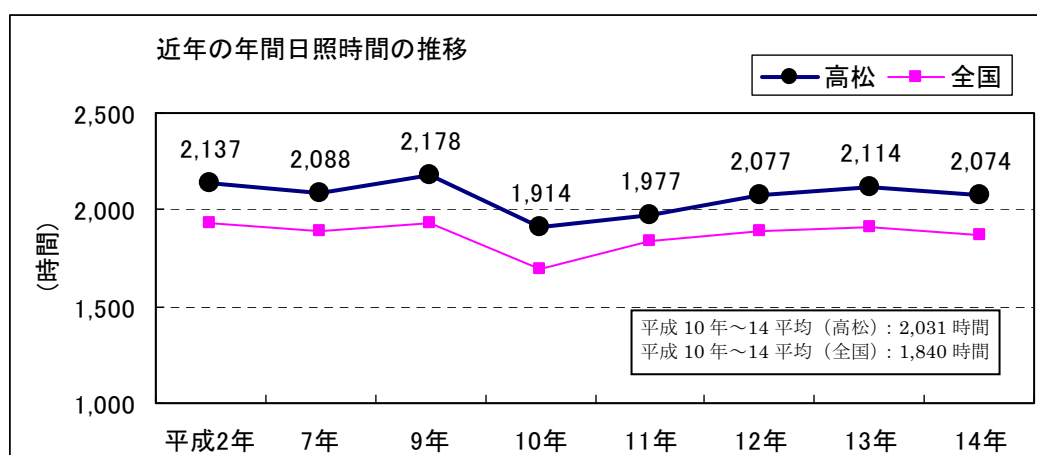


[資料：気象庁年報]

② 日照時間

1971～2000年の30年間での香川県の日照時間の平年値は、県ごとの比較で全国第6位であり、日照時間は長い。年間日照時間も2,000時間を超える年が多く、平成10～14年の5年間の平均でも全国平均とは200時間近く上回っている。

・ グラフー 4 近年の年間日照時間の推移



[資料：気象庁年報]

(3) 交通条件

県都高松市を中心として道路、鉄道、港湾などの交通結節機能が整備されおり、昭和63年に開通した瀬戸大橋をはじめ、高松空港の開港や高松自動車道の全線開通などにより、高速交通体系が充実してきている。また、瀬戸内海の島嶼部への航路についても、高松港の整備により利便性が向上してきている。

(4) 風土・景観

重要伝統的建築物保存地区に指定されている丸亀市塩飽本島町笠島（昭和60年4月13日指定）や、志度、長尾、仏生山、丸亀、金毘羅などの街道沿いに、歴史的な町並みや文化的な町並みが点在している。

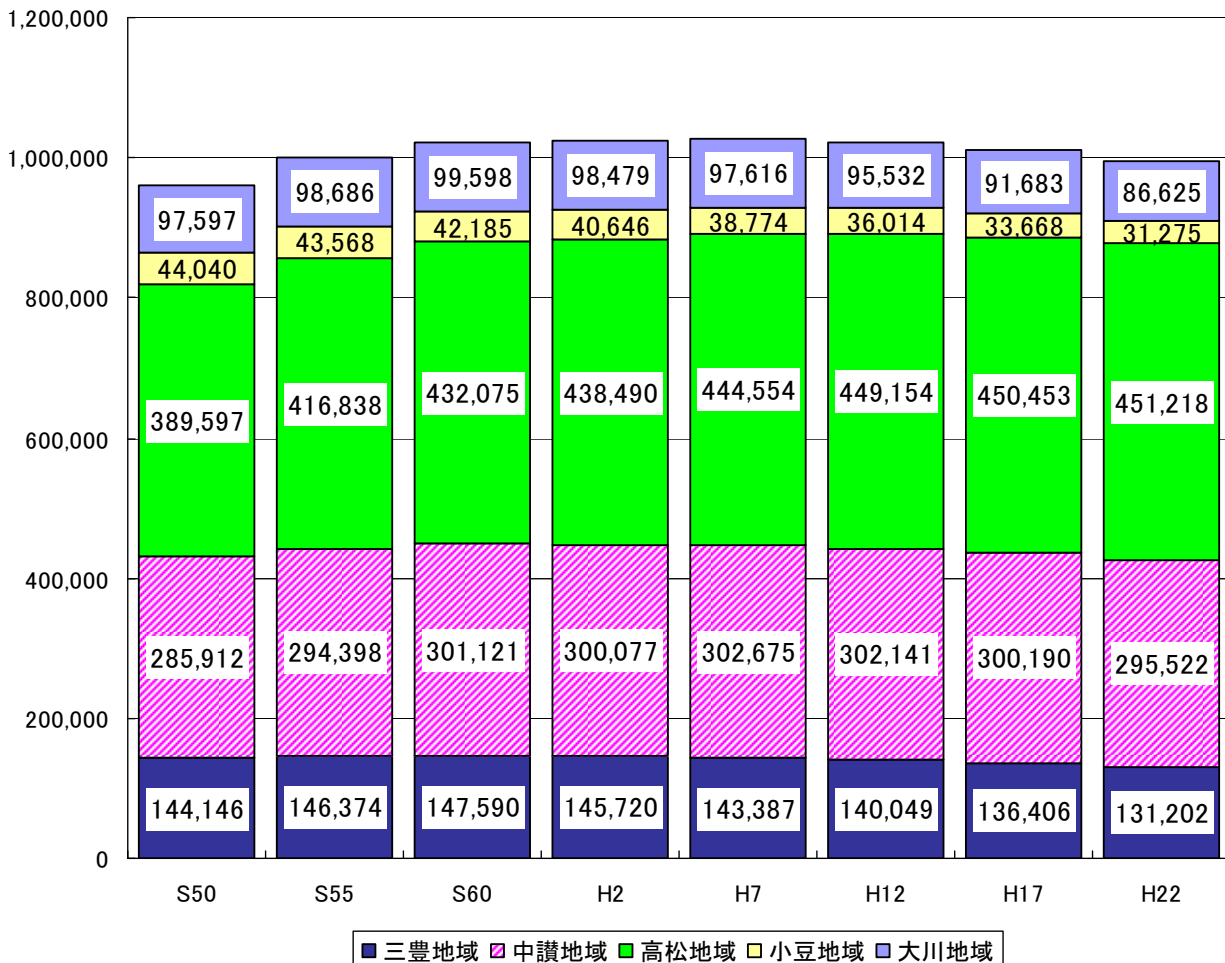
2. 人口・世帯

(1) 人口の推移

- ・「国勢調査」によると、本県の人口は、平成7年をピークとし現在は減少傾向にある。
- ・地区別にみると、高松地域では増加しているものの、他の地域では減少傾向にあり、特に小豆地域での減少は著しく、10年間で1割以上減少している。
- ・平成17年から平成22年の5年間の人口推移を市町別にみると、市では高松市と丸亀市が増加しており、その他6市は減少、町では宇多津町だけが増加しており、その他は減少している。
- ・D I D地区の人口も、県全体では減少となっており、かつては顕著であった都市部への流入傾向も活発とはいえない。
- ・四国の他3県では、昭和60年から平成2年の間に既に減少傾向に転じており、平成17年から平成22年の5年間の人口減少率は、本県よりもさらに高くなっている。

・グラフー5 地域別人口の推移

地域別人口の推移



[資料：国勢調査]

・表－１ 人口の推移（地域別・D I D地区・四国各県）

	実績値								伸び率 H22/H17
	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	
香川県	961,292	999,864	1,022,569	1,023,412	1,027,006	1,022,890	1,012,400	995,842	0.98
大川地域	97,597	98,686	99,598	98,479	97,616	95,532	91,683	86,625	0.94
小豆地域	44,040	43,568	42,185	40,646	38,774	36,014	33,668	31,275	0.93
高松地域	389,597	416,838	432,075	438,490	444,554	449,154	450,453	451,218	1.00
中讃地域	285,912	294,398	301,121	300,077	302,675	302,141	300,190	295,522	0.98
三豊地域	144,146	146,374	147,590	145,720	143,387	140,049	136,406	131,202	0.96
DID 地区	297,291	325,738	330,671	346,866	347,643	335,065	329,964	326,331	0.99
四国	4,040,070	4,163,037	4,227,225	4,195,069	4,182,837	4,153,993	4,086,457	3,977,282	0.97
徳島県	805,166	825,261	834,889	831,598	832,427	823,997	809,950	785,491	0.97
愛媛県	1,465,215	1,506,637	1,529,983	1,515,025	1,506,700	1,493,126	1,467,815	1,431,493	0.98
高知県	808,397	831,275	839,784	825,034	816,704	813,980	796,292	764,456	0.96

[資料：国勢調査]

・表－２ 市町別人口の推移

市町名	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H22/H17
さぬき市	54,548	55,576	57,152	57,604	58,390	57,772	55,754	53,000	0.95
東かがわ市	43,049	43,110	42,446	40,875	39,226	37,760	35,929	33,625	0.94
土庄町	21,521	21,398	20,752	20,191	19,074	17,711	16,411	15,123	0.92
小豆島町	22,519	22,170	21,433	20,455	19,700	18,303	17,257	16,152	0.94
高松市	360,024	386,547	401,020	406,853	412,626	416,680	418,125	419,429	1.00
三木町	23,930	24,989	26,021	26,966	27,766	28,769	28,790	28,464	0.99
直島町	5,643	5,302	5,034	4,671	4,162	3,705	3,538	3,325	0.94
丸亀市	87,617	94,849	99,628	101,253	106,107	108,356	110,085	110,473	1.00
坂出市	67,624	66,290	66,087	63,876	61,351	59,228	57,266	55,621	0.97
善通寺市	38,106	38,080	38,630	38,423	37,361	36,413	35,495	33,817	0.95
宇多津町	10,752	11,341	11,864	12,807	14,928	15,978	17,460	18,434	1.06
綾川町	22,556	24,017	24,644	24,509	25,421	26,205	25,628	24,625	0.96
多度津町	21,883	22,965	23,870	24,080	23,749	23,657	23,613	23,498	1.00
琴平町	14,153	13,807	13,323	12,632	12,002	11,335	10,747	9,967	0.93
まんのう町	23,221	23,049	23,075	22,497	21,756	20,969	19,896	19,087	0.96
観音寺市	67,420	68,435	69,308	68,436	67,542	66,555	65,226	62,690	0.96
三豊市	76,726	77,939	78,282	77,284	75,845	73,494	71,180	68,512	0.96

[資料：国勢調査]

※人口は合併後の行政単位ごとに合算

(2) 年齢階層別人口の状況

- ・高齢化が進行しており、平成 22 年の国勢調査による高齢化率は 25.43% で、四国の他 3 県よりは若干低いものの、全国平均に比べると高い割合となっている。
- ・地域別にみると、高松地域は高齢化率が 22.51% と高齢化の進行は若干緩やかだが、大川地域や小豆地域では 30% を超えるなど、農山漁村地域での高齢化の進行が著しくなっている。

・表－3 年齢階層別人口の推移

		年齢階層別人口			比率		
		H7	H17	H22	H7	H17	H22
香川県	0～14 歳	161,674	139,505	131,670	15.70%	13.80%	13.22%
	15～64 歳	678,404	635,746	595,451	66.10%	62.80%	59.79%
	65 歳～	186,850	235,506	253,245	18.20%	23.30%	25.43%
	不詳	78	1,643	15,476	0.00%	0.20%	1.55%
	計	1,027,006	1,012,400	995,842	100.00%	100.00%	100.00%
大川地域	0～14 歳	13,995	11,190	9,902	14.30%	12.20%	11.43%
	15～64 歳	63,920	55,397	49,543	65.50%	60.40%	57.19%
	65 歳～	19,697	25,065	26,769	20.20%	27.30%	30.90%
	不詳	4	31	411	0.00%	0.00%	0.47%
	計	97,616	91,683	86,625	100.00%	100.00%	100.00%
小豆地域	0～14 歳	5,896	3,914	3,238	15.20%	11.60%	10.35%
	15～64 歳	23,042	18,960	17,123	59.40%	56.30%	54.75%
	65 歳～	9,836	10,794	10,898	25.40%	32.10%	34.85%
	不詳	0	0	16	0.00%	0.00%	0.05%
	計	38,774	33,668	31,275	100.00%	100.00%	100.00%
高松地域	0～14 歳	72,426	64,842	62,132	16.30%	14.40%	13.77%
	15～64 歳	303,182	292,547	275,157	68.20%	64.90%	60.98%
	65 歳～	68,898	91,699	101,554	15.50%	20.40%	22.51%
	不詳	48	1,365	12,375	0.00%	0.30%	2.74%
	計	444,554	450,453	451,218	100.00%	100.00%	100.00%
中讃地域	0～14 歳	46,965	41,634	39,989	15.50%	13.90%	13.53%
	15～64 歳	198,408	187,292	177,170	65.60%	62.40%	59.95%
	65 歳～	57,283	71,049	75,929	18.90%	23.70%	25.69%
	不詳	19	215	2,434	0.00%	0.10%	0.82%
	計	302,675	300,190	295,522	100.00%	100.00%	100.00%
三豊地域	0～14 歳	22,392	17,925	16,409	15.60%	13.10%	12.51%
	15～64 歳	89,852	81,550	76,458	62.70%	59.80%	58.28%
	65 歳～	31,136	36,899	38,095	21.70%	27.10%	29.04%
	不詳	7	32	240	0.00%	0.00%	0.18%
	計	143,387	136,406	131,202	100.00%	100.00%	100.00%
DID 地区	0～14 歳	54,802	46,386	42,982	15.80%	14.10%	13.17%
	15～64 歳	236,641	214,129	198,955	68.10%	64.90%	60.97%
	65 歳～	56,150	68,473	74,121	16.20%	20.80%	22.71%
	不詳	50	976	10,273	0.00%	0.30%	3.15%
	計	347,643	329,964	326,331	100.00%	100.00%	100.00%

[資料：国勢調査]

		年齢階層別人口			比率		
		H7	H17	H22	H7	H17	H22
全国	0～14 歳	20,013,730	17,521,234	16,803,444	15.90%	13.70%	13.12%
	15～64 歳	87,164,721	84,092,414	81,031,800	69.40%	65.80%	63.28%
	65 歳～	18,260,822	25,672,005	29,245,685	14.50%	20.10%	22.84%
	不詳	130,973	482,341	976,423	0.10%	0.40%	0.76%
	計	125,570,246	127,767,994	128,057,352	100.00%	100.00%	100.00%
四国	0～14 歳	665,565	548,010	506,243	15.90%	13.40%	12.73%
	15～64 歳	2,724,957	2,544,502	2,373,770	65.10%	62.20%	59.68%
	65 歳～	790,969	991,184	1,059,910	18.90%	24.20%	26.65%
	不詳	1,346	4,062	37,359	0.00%	0.10%	0.94%
	計	4,182,837	4,087,758	3,977,282	100.00%	100.00%	100.00%
徳島県	0～14 歳	132,495	105,814	96,596	15.90%	13.10%	12.30%
	15～64 歳	541,945	506,642	471,788	65.10%	62.60%	60.06%
	65 歳～	157,461	197,313	209,926	18.90%	24.40%	26.73%
	不詳	526	181	7181	0.10%	0.00%	0.91%
	計	832,427	809,950	785,491	100.00%	100.00%	100.00%
愛媛県	0～14 歳	245,563	200,270	185,179	16.30%	13.60%	12.94%
	15～64 歳	982,400	914,747	858,991	65.20%	62.30%	60.01%
	65 歳～	278,691	351,990	378,591	18.50%	24.00%	26.45%
	不詳	46	808	8732	0.00%	0.10%	0.61%
	計	1,506,700	1,467,815	1,431,493	100.00%	100.00%	100.00%
高知県	0～14 歳	125,833	102,421	92,798	15.40%	12.90%	12.14%
	15～64 歳	522,208	487,367	447,540	63.90%	61.20%	58.54%
	65 歳～	167,967	206,375	218,148	20.60%	25.90%	28.54%
	不詳	696	1,430	5,970	0.10%	0.00%	0.78%
	計	816,704	796,292	764,456	100.00%	100.00%	100.00%

[資料：国勢調査]

(3) 人口動態

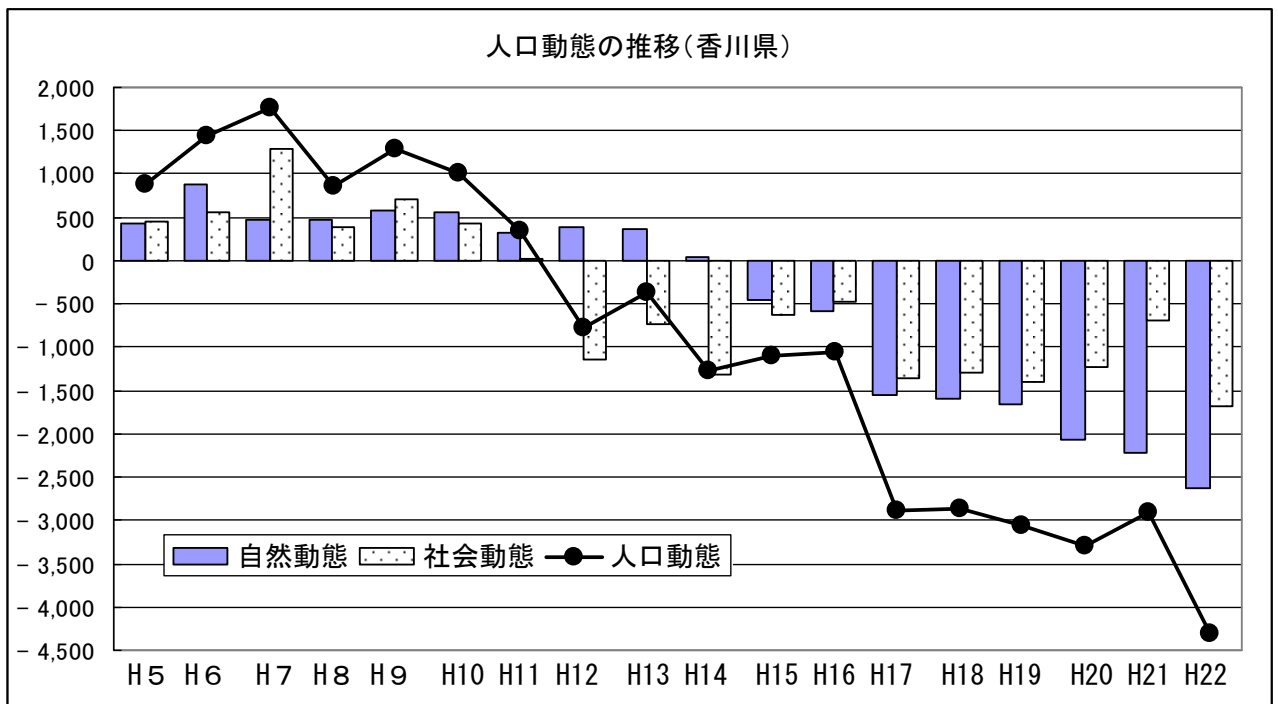
- ・「香川県人口移動統計調査」によると、平成 11 年までは人口動態はプラスであったが、平成 12 年からマイナスに転じている。
- ・その内訳をみると、平成 12 年から社会動態がマイナスになっているとともに、自然動態も年度の経過とともに減少しており、平成 15 年にはマイナスに転じている。

・表ー 4 人口動態の推移

年度	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13
人口動態	873	1,437	1,760	863	1,290	1,000	339	△ 766	△ 373
自然動態	425	872	474	470	585	566	323	377	365
社会動態	448	565	1,286	393	705	434	16	△ 1,143	△ 738

年度	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22
人口動態	△ 1,279	△ 1,089	△ 1,067	△ 2,896	△ 2,871	△ 3,059	△ 3,297	△ 2,915	△ 4,301
自然動態	35	△ 463	△ 582	△ 1,541	△ 1,588	△ 1,665	△ 2,075	△ 2,221	△ 2,629
社会動態	△ 1,314	△ 626	△ 485	△ 1,355	△ 1,283	△ 1,394	△ 1,222	△ 694	△ 1,672

・グラフー 6 人口動態の推移 (香川県)



[資料：香川県人口移動統計調査]

(4) 市町別の人口動態

- ・市町別では、高松市周辺と丸亀市周辺市町を除き、著しい減少となっている。
- ・県外への流出入が多いのは、宇多津町、善通寺市、直島町、高松市等である。
- ・年齢別の社会動態をみると、本県では進学の影響で15～24歳の世代が転出超過となり、それ以上の世代では転入が多くなる傾向があったが、最近では35歳から54歳までの中年層の転出超過傾向が薄らいだことにより、全体として社会減となっている。

・表－5 平成22年における市町別人口動態

地域 (市町名)	人口 増減	自然 増減	社 会 動 態						
			社会 増減	転 入			転 出		
				総数	うち県外	人口比	総数	うち県外	人口比
香川県	△ 4,301	△ 2,629	△ 1,672	34,896	21,141	2.1%	36,568	22,951	2.3%
東かがわ市	△ 395	△ 288	△ 107	713	397	1.2%	820	387	1.2%
さぬき市	△ 591	△ 358	△ 233	1,374	595	1.1%	1,607	554	1.0%
土庄町	△ 243	△ 185	△ 58	461	270	1.8%	519	280	1.9%
小豆島町	△ 238	△ 162	△ 76	451	280	1.7%	527	296	1.8%
高松市	575	19	556	15,498	11,572	2.8%	14,942	11,851	2.8%
三木町	△ 149	△ 79	△ 70	992	368	1.3%	1,062	413	1.5%
直島町	△ 41	△ 25	△ 16	156	120	3.6%	172	127	3.8%
丸亀市	△ 22	13	△ 35	4,303	2,067	1.9%	4,338	2,251	2.0%
坂出市	△ 587	△ 341	△ 246	1,864	791	1.4%	2,110	963	1.7%
善通寺市	△ 715	△ 111	△ 604	2,035	1,226	3.6%	2,639	1,849	5.5%
宇多津町	99	97	2	1,298	607	3.3%	1,296	611	3.3%
綾川町	△ 231	△ 166	△ 65	728	266	1.1%	793	325	1.3%
琴平町	△ 120	△ 61	△ 59	343	137	1.4%	402	185	1.9%
多度津町	△ 192	△ 87	△ 105	985	460	2.0%	1,090	588	2.5%
まんのう町	△ 179	△ 162	△ 17	550	182	1.0%	567	228	1.2%
観音寺市	△ 583	△ 313	△ 270	1,625	1,064	1.7%	1,895	1,140	1.8%
三豊市	△ 689	△ 420	△ 269	1,520	739	1.1%	1,789	903	1.3%

[資料：平成22年人口移動統計調査]

・表－6 年齢層別社会動態の推移

	平成1年 社会動態			平成11年 社会動態			平成21年 社会動態		
		転入	転出		転入	転出		転入	転出
0～14歳	194	4,836	4,642	326	4,066	3,740	△ 29	5,336	5,365
15～24歳	△ 2,162	8,380	10,542	△ 1,241	7,918	9,159	△ 573	8,050	8,623
25～34歳	178	5,602	5,424	483	7,750	7,267	△ 133	11,650	11,783
35～44歳	176	3,619	3,443	240	3,366	3,126	△ 120	5,568	5,688
45～54歳	△ 75	1,674	1,749	147	2,377	2,230	△ 31	2,689	2,720
55～64歳	50	821	771	153	1,081	928	211	1,998	1,787
65～74歳	△ 1	310	311	45	358	313	71	682	611
75歳～	△ 89	217	306	△ 84	275	359	△ 12	728	740
計	△ 1,729	25,459	27,188	69	27,191	27,122	△ 616	36,701	37,317

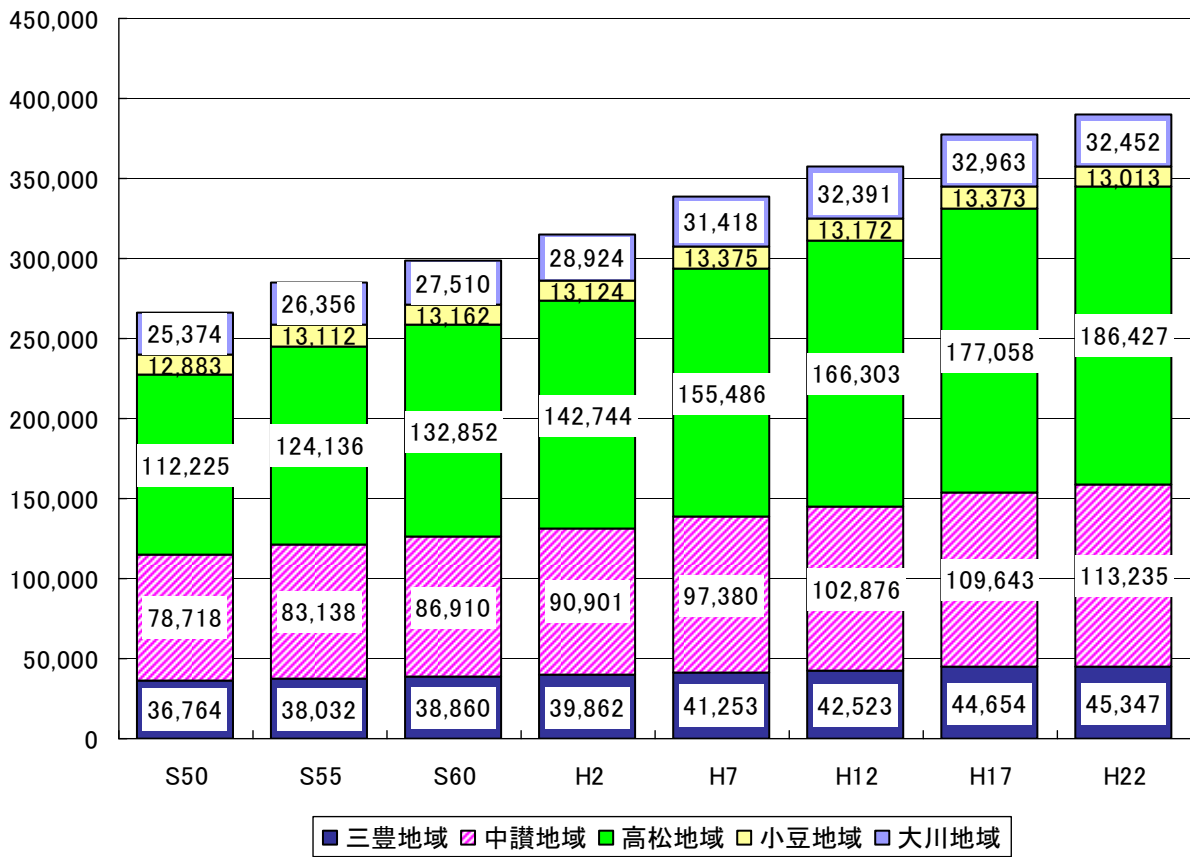
[資料：香川県人口移動統計調査]

(5) 世帯数の推移

- ・「国勢調査」によると、本県の普通世帯数は増加し続けており、平成 17 年には 37 万世帯を超えており、5 年間の伸び率は 1.056 倍となっている。
- ・市町別にみると、高松市、丸亀市、及び両市の周辺町で大きく増加しており、世帯人員の減少が大きな要因と考えられる。
- ・その他の地域では、人口減少の影響もあって世帯数は微増となっている。
- ・四国の他 3 県と比較すると、平成 12 年からの 5 年間での世帯数の伸び率は、本県は 3 番目で、世帯数の増加が若干鈍くなっている。

・ グラフー 7 普通世帯数の推移

普通世帯数の推移



[資料：国勢調査]

・表－9 地域別、市町別世帯数の推移

地域名	実績値								伸び率 H22/H17
	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	
香川県	265,964	284,774	299,294	315,555	338,912	357,265	377,691	390,474	1.03
大川地域	25,374	26,356	27,510	28,924	31,418	32,391	32,963	32,452	0.98
小豆地域	12,883	13,112	13,162	13,124	13,375	13,172	13,373	13,013	0.97
高松地域	112,225	124,136	132,852	142,744	155,486	166,303	177,058	186,427	1.05
中讃地域	78,718	83,138	86,910	90,901	97,380	102,876	109,643	113,235	1.03
三豊地域	36,764	38,032	38,860	39,862	41,253	42,523	44,654	45,347	1.02
DID 地区	95,254	105,213	111,015	123,137	132,778	135,631	141,955	146,976	1.04
四国	1,161,374	1,240,181	1,299,589	1,355,274	1,438,661	1,509,840	1,583,413	1,605,565	1.01
徳島県	219,903	234,040	244,067	254,587	270,434	283,710	298,480	302,294	1.01
愛媛県	424,059	455,052	480,144	501,365	530,815	554,673	582,803	590,888	1.01
高知県	251,448	266,315	276,084	283,767	298,500	314,192	324,439	321,909	0.99

[資料：国勢調査]

市町名	実績値								伸び率 H22/H17
	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	
さぬき市	13,994	14,571	15,514	16,789	19,014	19,597	20,046	19,698	0.98
東かがわ市	11,380	11,785	11,996	12,135	12,404	12,794	12,917	12,754	0.99
小豆島町	6,621	6,671	6,706	6,596	6,808	6,715	6,772	6,716	0.99
土庄町	6,262	6,441	6,456	6,528	6,567	6,457	6,601	6,297	0.95
高松市	104,394	115,737	124,011	133,250	145,171	155,177	165,275	174,278	1.05
三木町	6,188	6,777	7,219	7,942	8,815	9,734	10,278	10,639	1.04
直島町	1,643	1,622	1,622	1,552	1,500	1,392	1,505	1,510	1.00
丸亀市	24,353	26,822	28,808	31,057	34,480	37,148	40,664	42,983	1.06
坂出市	18,805	18,957	19,317	19,620	20,068	20,394	21,036	21,394	1.02
善通寺市	10,632	11,142	11,703	12,093	12,531	12,933	13,288	12,987	0.98
宇多津町	3,028	3,332	3,565	4,196	5,386	6,143	7,323	8,050	1.10
綾川町	5,508	5,962	6,263	6,434	7,117	7,855	8,292	8,409	1.01
琴平町	4,254	4,137	4,106	4,086	4,055	4,089	4,131	3,880	0.94
多度津町	6,367	6,942	7,265	7,524	7,800	8,190	8,693	9,177	1.06
まんのう町	5,771	5,844	5,883	5,891	5,943	6,124	6,216	6,355	1.02
観音寺市	17,650	18,294	18,823	19,349	20,101	20,817	21,941	22,476	1.02
三豊市	19,114	19,738	20,037	20,513	21,152	21,706	22,713	22,871	1.01

[資料：国勢調査]

(6) 世帯人員別世帯数の状況

- ・世帯人員について、本県の1人世帯及び2人世帯の割合は増加し続けており、平成22年の時点で1人世帯は28.85%、2人世帯は29.33%で、過半数が2人以下の世帯となっている。
- ・地域別にみると、高松地域や小豆地域で1人世帯、2人世帯の割合が高くなっている。
- ・DID地区（人口集中地区）ではこの傾向がより顕著であり、特に1人世帯の割合が高い。

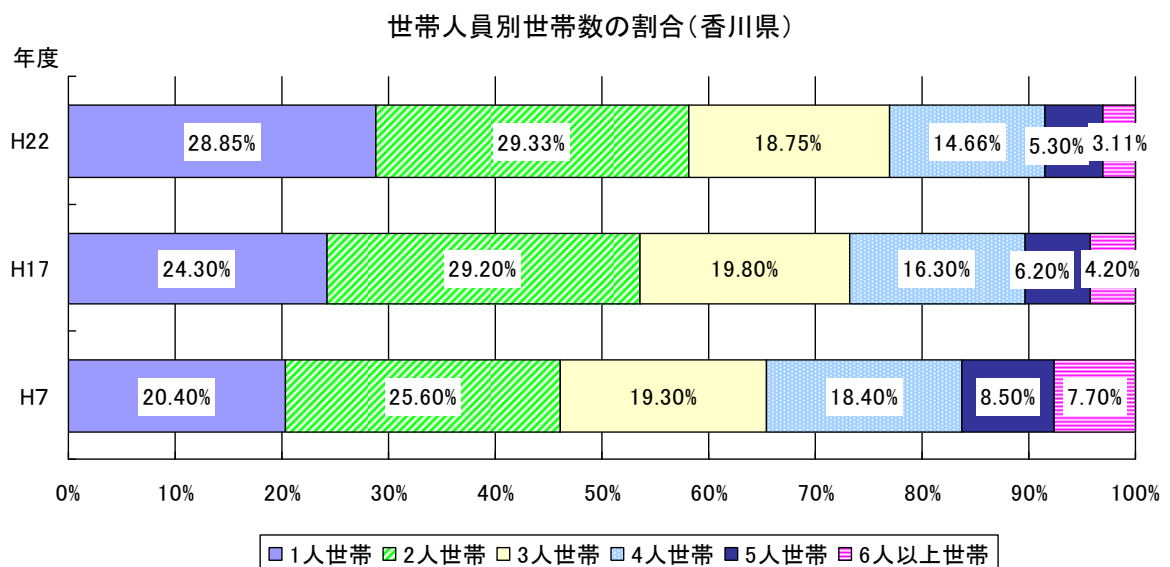
・表－10 世帯人員別世帯数の推移

		世帯人員別世帯数			比率		
		H7	H17	H22	H7	H17	H22
香川県	1人世帯	69,238	89,695	112,398	20.40%	24.30%	28.85%
	2人世帯	86,723	107,885	114,298	25.60%	29.20%	29.33%
	3人世帯	65,468	72,913	73,049	19.30%	19.80%	18.75%
	4人世帯	62,494	60,203	57,139	18.40%	16.30%	14.66%
	5人世帯	28,755	22,997	20,645	8.50%	6.20%	5.30%
	6人以上世帯	26,234	15,435	12,123	7.70%	4.20%	3.11%
	計	338,912	369,128	389,652	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	1,001,604 2.96	1,001,785 2.71	970,196 2.49			
大川地域	1人世帯	6,077	7,102	7,813	19.30%	21.70%	24.12%
	2人世帯	7,834	9,941	10,207	24.90%	30.40%	31.51%
	3人世帯	5,986	6,437	6,347	19.10%	19.70%	19.59%
	4人世帯	5,686	5,335	4,776	18.10%	16.30%	14.74%
	5人世帯	2,868	2,204	1,981	9.10%	6.70%	6.12%
	6人以上世帯	2,967	1,642	1,269	9.40%	5.00%	3.92%
	計	31,418	32,661	32,393	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	95,894 3.05	93,728 2.87	86,464 2.61			
小豆地域	1人世帯	2,782	3,196	3,709	20.80%	24.60%	28.68%
	2人世帯	4,146	4,586	4,609	31.00%	35.30%	35.64%
	3人世帯	2,451	2,468	2,365	18.30%	19.00%	18.29%
	4人世帯	2,005	1,662	1,431	15.00%	12.80%	11.07%
	5人世帯	1,065	652	522	8.00%	5.00%	4.04%
	6人以上世帯	926	418	295	6.90%	3.20%	2.28%
	計	13,375	12,982	12,931	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	37,747 2.82	35,270 2.72	30,275 2.34			
高松地域	1人世帯	37,109	47,270	59,926	22.80%	27.30%	32.20%
	2人世帯	41,286	49,853	53,466	25.40%	28.80%	28.73%
	3人世帯	31,790	33,760	34,027	19.60%	19.50%	18.29%
	4人世帯	30,822	27,896	26,556	19.00%	16.10%	14.27%
	5人世帯	12,421	9,240	8,295	7.60%	5.30%	4.46%
	6人以上世帯	9,175	4,826	3,816	5.60%	2.80%	2.05%
	計	162,603	172,845	186,086	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	459,251 2.82	441,073 2.55	441,063 2.37			

中讃地域	1人世帯	17,538	24,529	31,298	19.40%	22.90%	27.70%
	2人世帯	23,629	31,265	32,927	26.20%	29.30%	29.15%
	3人世帯	17,605	21,521	21,394	19.50%	20.10%	18.94%
	4人世帯	16,629	17,703	17,065	18.40%	16.60%	15.11%
	5人世帯	7,880	7,078	6,474	8.70%	6.60%	5.73%
	6人以上世帯	6,982	4,789	3,815	7.70%	4.50%	3.38%
	計	90,263	106,885	112,973	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	268,335 2.97	294,390 2.75	286,591 2.54			
三豊地域	1人世帯	5,732	7,598	9,652	13.90%	17.40%	21.32%
	2人世帯	9,828	12,240	13,089	23.80%	28.00%	28.91%
	3人世帯	7,636	8,727	8,916	18.50%	19.90%	19.70%
	4人世帯	7,352	7,607	7,311	17.80%	17.40%	16.15%
	5人世帯	4,521	3,823	3,374	11.00%	8.70%	7.45%
	6人以上世帯	6,184	3,760	2,928	15.00%	8.60%	6.47%
	計	41,253	43,755	45,270	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	140,377 3.40	137,324 3.14	127,803 2.82			
DID 地区	1人世帯	39,430	50,146	57,582	29.70%	35.60%	39.25%
	2人世帯	35,168	39,372	40,721	26.50%	28.00%	27.75%
	3人世帯	24,171	24,483	24,015	18.20%	17.40%	16.37%
	4人世帯	22,056	19,065	17,546	16.60%	13.50%	11.96%
	5人世帯	7,843	5,563	4,983	5.90%	3.90%	3.40%
	6人以上世帯	4,110	2,216	1,871	3.10%	1.60%	1.28%
	計	132,778	140,845	146,718	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	335,895 2.53	320,473 2.28	318,041 2.17			

[資料：国勢調査]

・ グラフー 8 世帯人員別世帯数の割合の推移



[資料：国勢調査]

(7) 家族類型別世帯数の状況

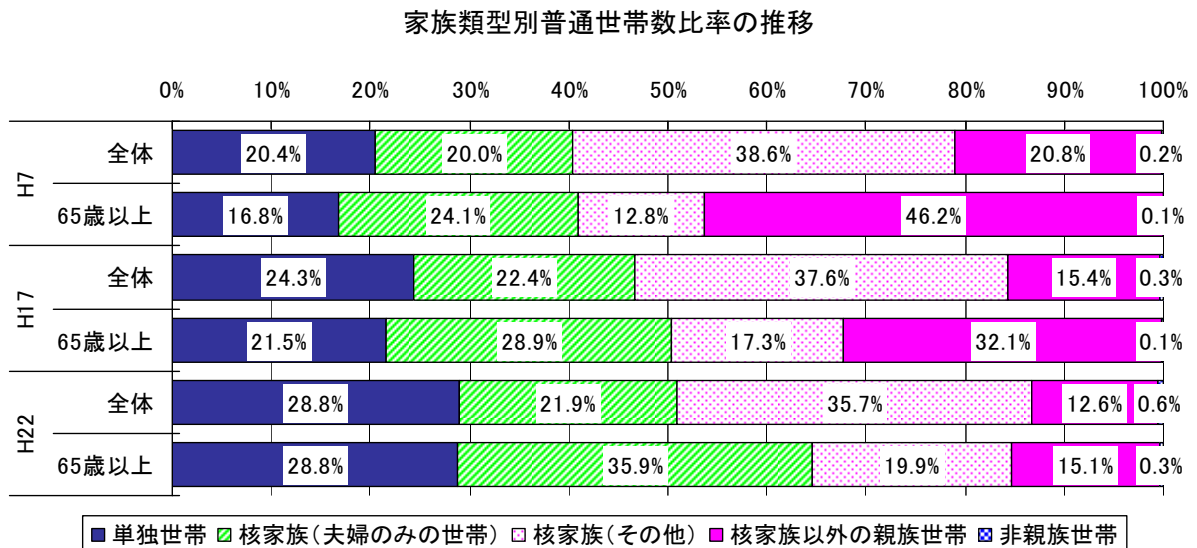
- ・家族類型では、単身世帯、夫婦のみ世帯の割合が増加している。また、夫婦と子供の世帯は横ばいで、ひとり親と子の世帯が増加している。逆に3世代同居など、核家族以外のその他の親族世帯の割合は大きく著しく減少している。
- ・高齢者世帯においては、単身世帯、夫婦のみの世帯が過半を占めており、高齢者のみの世帯の増加がうかがえる。

・表－1 1 家族類型別世帯数の推移

年度・区分	家族類型	総数	親族世帯							非親族世帯	単身世帯
			総数	核家族世帯					その他の親族世帯		
				総数	夫婦のみの世帯	夫婦と子供から成る世帯	男親と子供から成る世帯	女親と子供から成る世帯			
H7	全体	338,912	269,083	198,640	67,702	107,141	3,572	20,225	70,443	591	69,238
	65歳以上	126,761	105,342	46,719	30,512	8,151	1,214	6,842	58,623	94	21,325
H17	全体	369,164	278,255	221,516	82,549	107,417	4,670	26,880	56,739	1,178	89,731
	65歳以上	152,082	119,217	70,344	44,006	14,053	2,097	10,188	48,873	159	32,706
H22	全体	389,652	273,921	224,736	85,501	105,091	4,984	29,160	49,185	2,261	112,398
	65歳以上	132,996	94,252	74,213	47,687	16,863	2,322	7,341	20,039	443	38,301
H22 全国	全体	51,842,307	34,515,547	29,206,899	10,244,230	14,439,724	664,416	3,858,529	5,308,648	456,455	16,784,507
	65歳以上	15,985,809	11,126,251	9,119,126	5,390,476	2,405,579	299,772	1,023,299	2,007,125	68,790	4,790,768

[資料：国勢調査]

・グラフ－9 家族類型別普通世帯数比率の推移



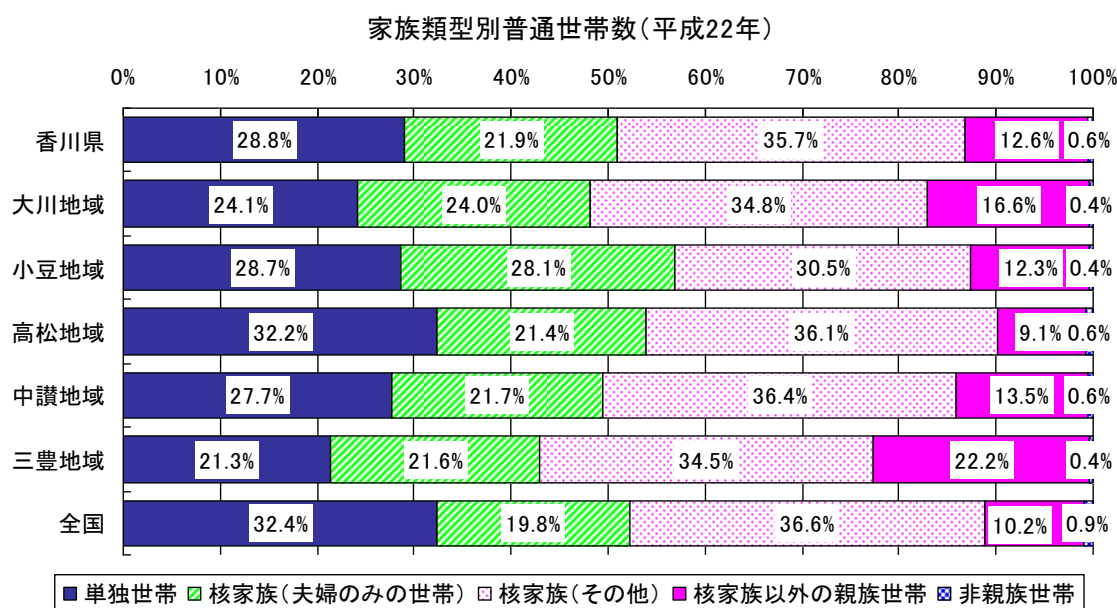
[資料：国勢調査]

・表－１２ 地域別家族類型別世帯数（平成 22 年）

地域	家族類型 総数	親族世帯							非親族 世帯	単独世帯
		総数	核家族世帯				その他の親 族世帯			
			夫婦のみの 世帯	夫婦と子供 から成る世 帯	男親と子供 から成る世 帯	女親と子供 から成る世 帯				
香川県	389,652	273,921	224,736	85,501	105,091	4,984	29,160	49,185	2,261	112,398
大川地域	32,392	24,448	19,059	7,774	8,455	457	2,373	5,389	120	7,813
小豆地域	12,931	9,171	7,580	3,636	2,827	173	944	1,591	51	3,709
高松地域	186,086	123,969	107,108	39,873	51,434	2,167	13,634	16,861	1208	59,926
中讃地域	112,973	80,907	65,621	24,521	30,748	1,578	8,844	15,286	701	31,298
三豊地域	45,270	35,426	25,368	9,767	11,627	609	3,365	10,058	181	9,652
全国	51,842,307	34,515,547	29,206,899	10,244,230	14,439,724	664,416	3,858,529	5,308,648	456,455	16,784,507
四国	1,601,878	1,099,415	916,572	350,890	413,896	21,594	130,192	182,843	9,920	490,835
徳島県	301,546	211,842	167,177	62,544	77,113	4,087	23,433	44,665	1,861	87,495
愛媛県	589,676	403,505	345,438	134,774	154,170	7,584	48,910	58,067	3,401	182,588
高知県	321,004	210,147	179,221	68,071	77,522	4,939	28,689	30,926	2,397	108,354

[資料：国勢調査]

・グラフー 10 家族類型別普通世帯数（平成 22 年）



[資料：国勢調査]

(8) 将来の世帯の予測

①世帯数の将来予測 (2009年12月人口問題研究所推計)

- ・本県をはじめ、四国4県は平成22年頃が世帯数のピークとなり、減少に転じていく。
- ・全国では、世帯数減少が四国4県より5年遅く、地方での世帯減少の先行が予測される。
- ・世帯人員は、本県は比較的多く、5年後でも2.5人/世帯を割っていない。

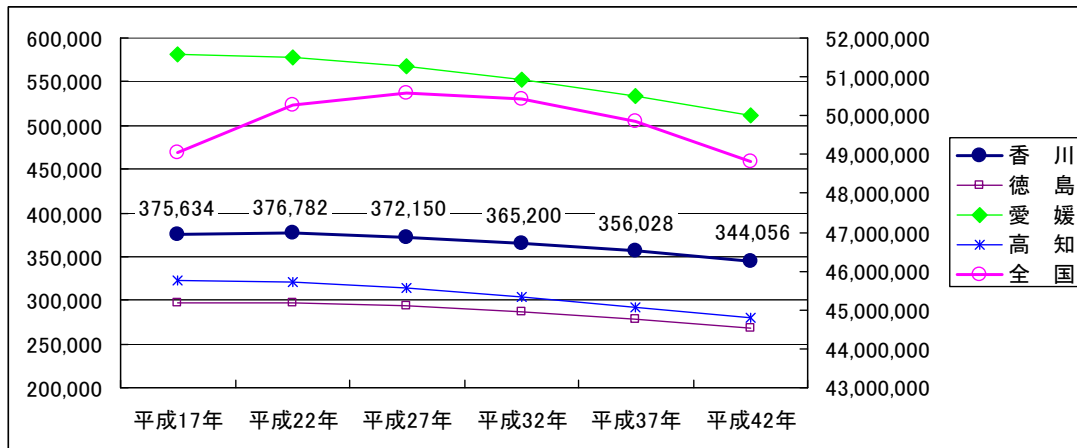
・表-13 一般世帯数の推移 (推計)

単位：世帯

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
全 国	49,062,530	50,286,692	50,599,896	50,440,621	49,837,337	48,802,128
香 川	375,634	376,782	372,150	365,200	356,028	344,056
徳 島	297,539	297,657	293,212	286,838	278,591	268,545
愛 媛	581,003	578,159	567,383	552,594	534,123	512,259
高 知	323,327	321,249	314,139	304,192	292,477	279,791

[資料：人口問題研究所推計]

・グラフ-11 一般世帯数の推移 (推計)



[資料：人口問題研究所推計]

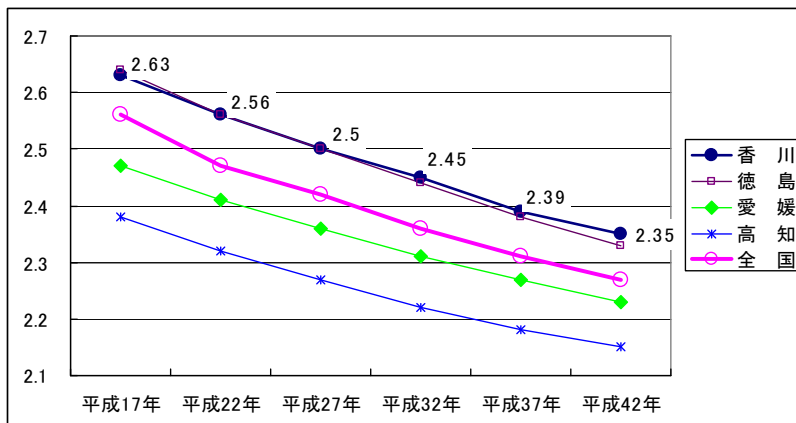
・表-14 世帯人員の推移 (推計)

単位：人/世帯

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
全 国	2.56	2.47	2.42	2.36	2.31	2.27
香 川	2.63	2.56	2.5	2.45	2.39	2.35
徳 島	2.64	2.56	2.5	2.44	2.38	2.33
愛 媛	2.47	2.41	2.36	2.31	2.27	2.23
高 知	2.38	2.32	2.27	2.22	2.18	2.15

[資料：人口問題研究所推計]

・グラフ-12 世帯人員の推移 (推計)



※推計について
 2008年12月公表の人口問題研究所による推計結果であり、平成17年の国勢調査の人口を基に推計されている。
 推計結果は、一般世帯数で公表されている。
 ※一般世帯：総世帯のうち、施設等に居住する世帯を除いたもの

[資料：人口問題研究所推計]

② 家族構成の実態と将来予測（人口問題研究所推計）

- ・将来的には「単独」世帯の割合は増加し、「夫婦と子」の世帯が減少してくる。
- ・「夫婦のみ」世帯の割合は一定で推移する。
- ・「その他」の世帯が減少し、核家族化の形態がより強くなる。

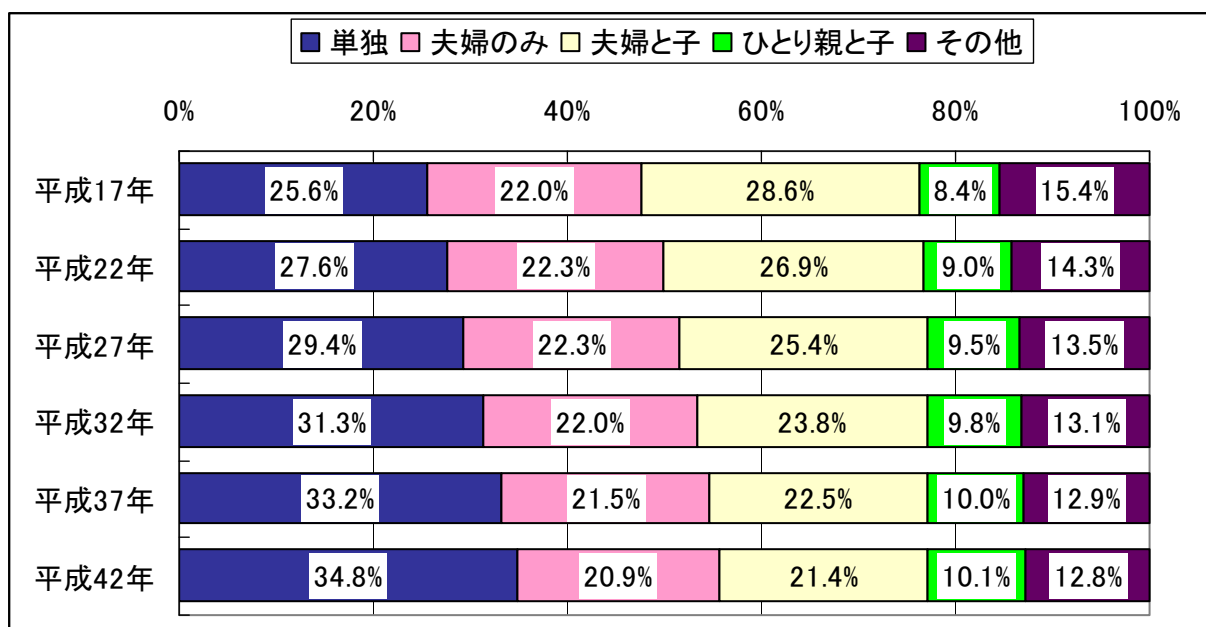
・表－15 家族類型別世帯数の推移（推計）

単位：世帯

	総数	単独	夫婦のみ	夫婦と子	ひとり親と子	その他
平成17年	375,634	96,201	82,549	107,417	31,550	57,917
平成22年	376,782	103,902	83,907	101,447	33,817	53,710
平成27年	372,150	109,378	82,899	94,397	35,245	50,230
平成32年	365,200	114,460	80,205	87,015	35,705	47,815
平成37年	356,028	118,177	76,404	80,032	35,482	45,932
平成42年	344,056	119,581	71,831	73,779	34,847	44,018

[資料：人口問題研究所推計]

・グラフー13 家族類型別世帯数割合の推移（推計）

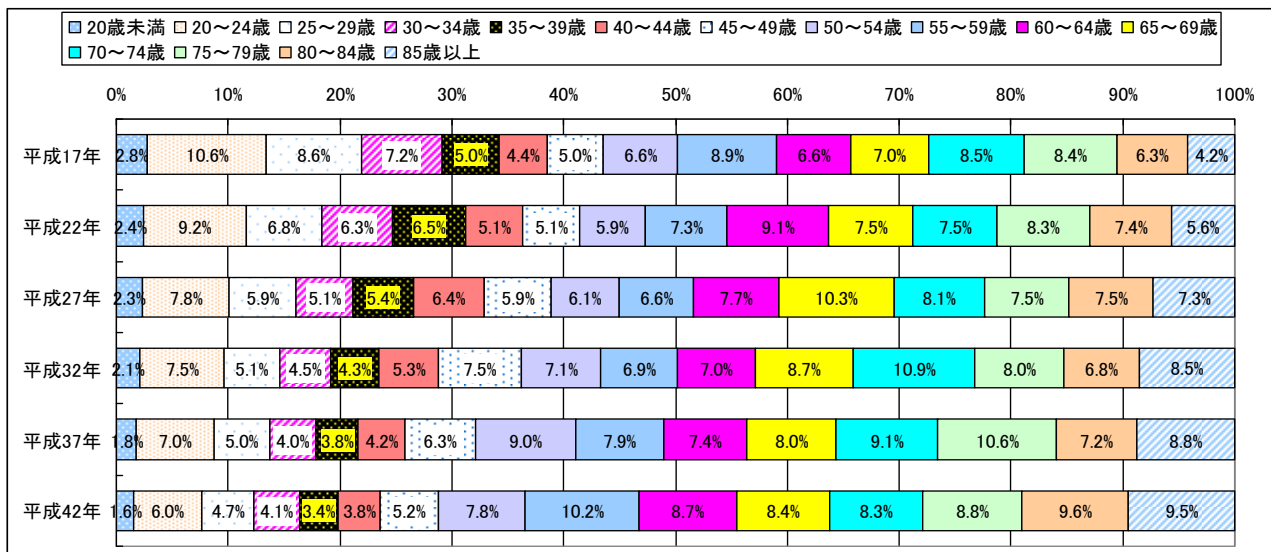


[資料：人口問題研究所推計]

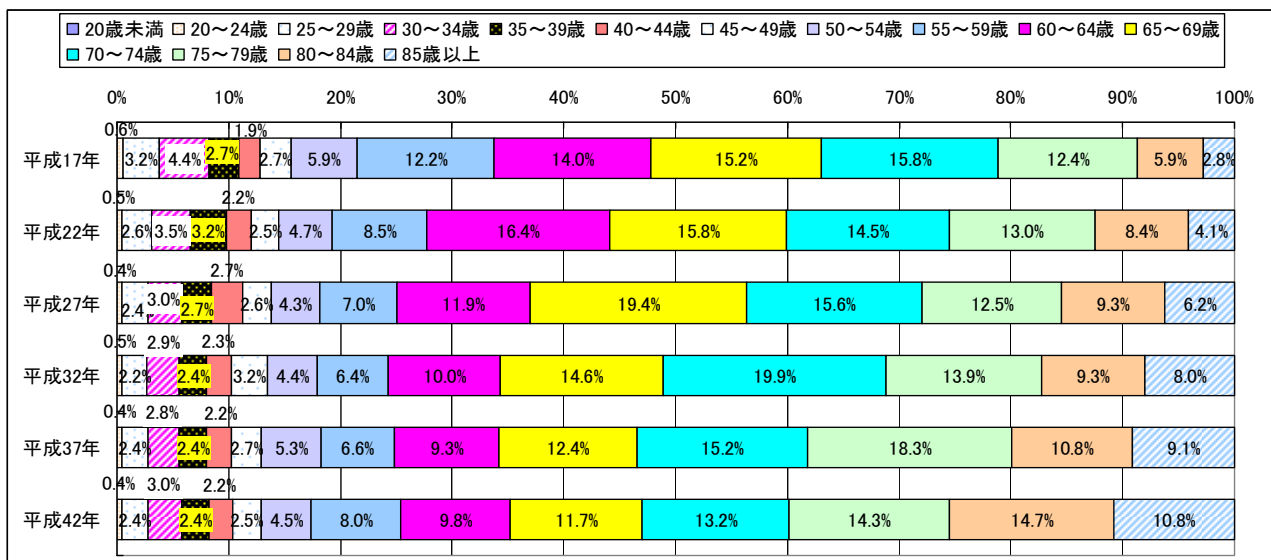
- ・高齢者の「単独」世帯が増加し、特に後期高齢者（75歳以上）の割合が増加していく。
- ・20代の「単独」世帯の割合が大幅に減少し、全体的にスライドしていく傾向が伺える。
- ・「夫婦のみ」世帯は、平成22年現在では半数が高齢者の世帯となっており、今後もその割合は増加する。
- ・「夫婦のみ」世帯も、後期高齢者の割合が増加していく傾向にある。平成27年に、「65歳～70歳」が一時的に増加しているが、団塊の世代の高齢化が要因と見られる。
- ・「夫婦と子」世帯でも、高齢者の増加が予測されているが、全体としての割合は2割以下と、それとを比べると少ない。

・ グラフー 1 4 家族類型毎の世帯主年齢別構成比

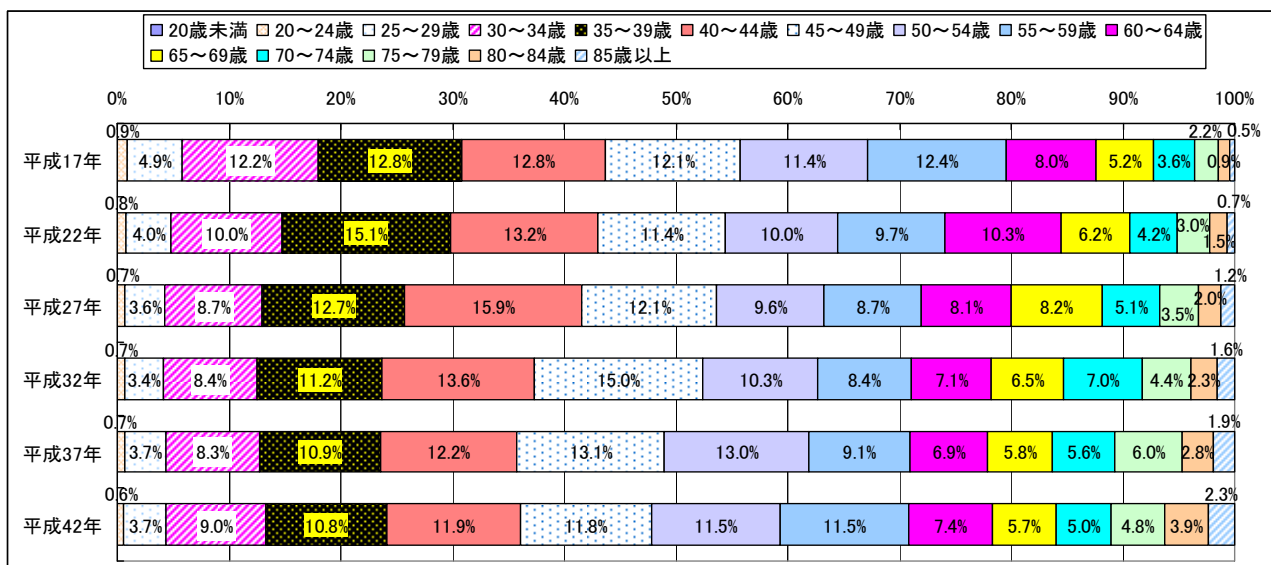
＜単独世帯＞



＜夫婦のみ世帯＞

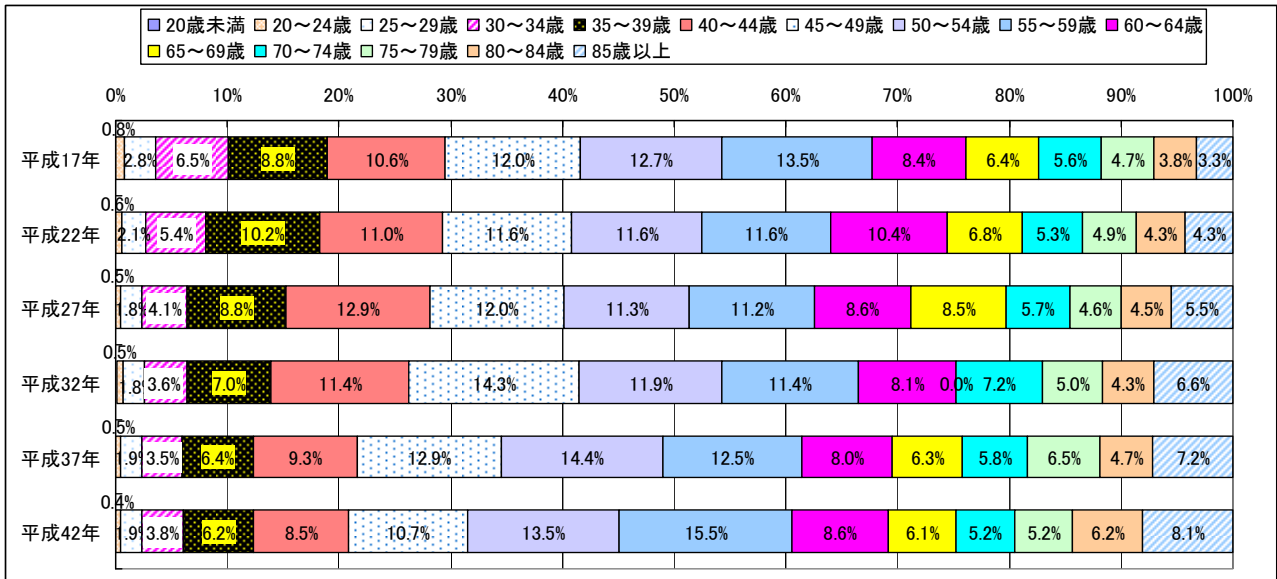


＜夫婦と子世帯＞



[資料：人口問題研究所推計]

<ひとり親と子世帯>

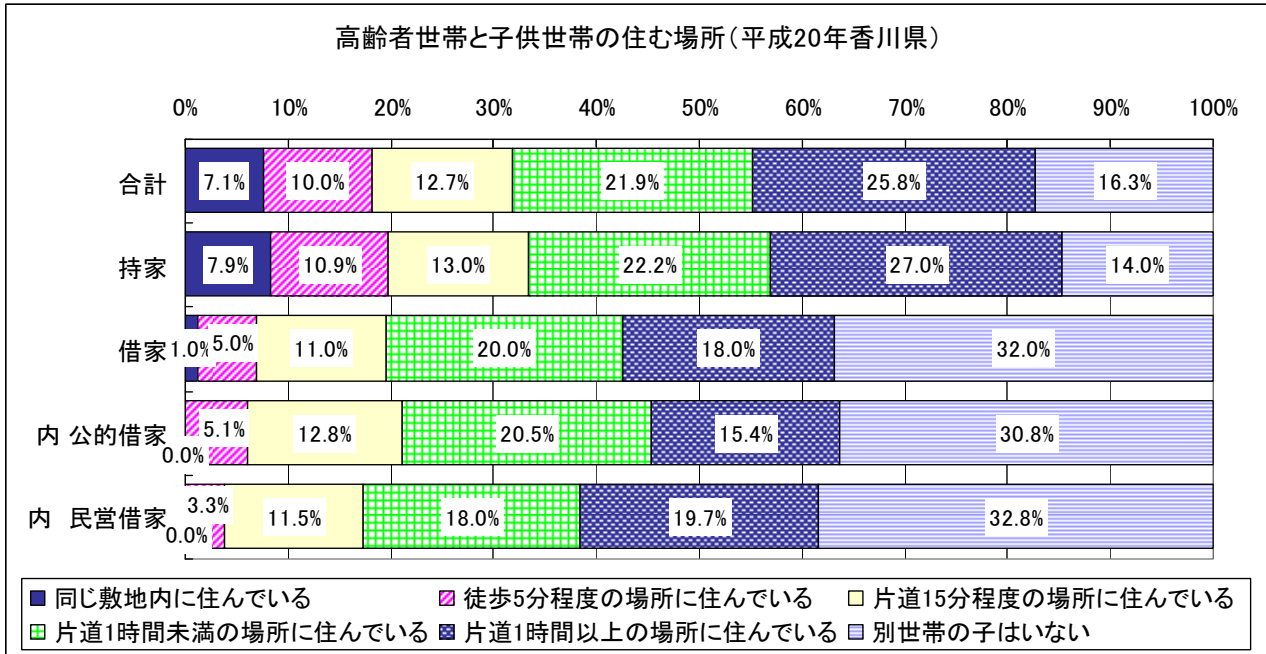


[資料：人口問題研究所推計]

(9) 子供世帯の住む場所

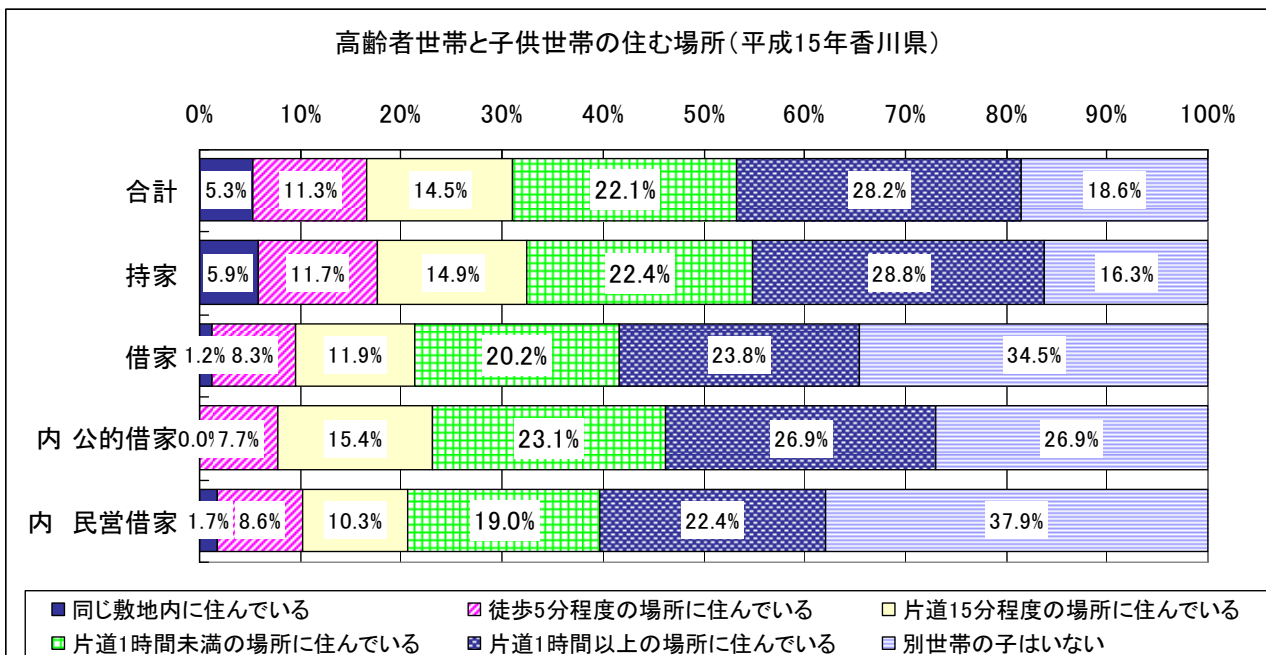
- ・「住宅・土地統計調査」によると、高齢者世帯の子供世帯の住んでいる場所は、「同じ敷地内に住んでいる」の割合が平成20年で7.1%と同居・隣居している世帯は少ない。
- ・徒歩15分程度の場所に住んでいる割合は平均して3割程度で、1時間圏内であれば5割程度が該当することから、一定の見守り機能ははたらくものと期待される。
- ・一方、持ち家世帯に比べ借家世帯では、近隣に子供が住んでいる割合が低い。

・ グラフー 1 5 高齢者世帯の子供世帯の住む場所（平成20年香川県）



[資料：平成20年住宅・土地統計調査]

・ グラフー 1 6 高齢者世帯の子供世帯の住む場所（平成15年香川県）



[資料：平成15年住宅・土地統計調査]

・表－１６ 高齢者世帯の子供世帯の住む場所（平成 20 年）

		総数	別世帯となっている子供がいる						別世帯の子はいない		
			総数	一緒に住んでいる	同じ建物又は同じ敷地内に住んでいる	徒歩5分程度の場所に住んでいる	片道15分未満の場所に住んでいる	片道1時間未満の場所に住んでいる		片道1時間以上の場所に住んでいる	
高齢単身世帯	持家	26,600	20,100	300	1,400	2,500	3,300	5,900	6,700	4,600	
	借家	借家計	6,600	3,300	0	0	300	700	1,200	1,100	2,500
		公的借家	2,600	1,400	0	0	100	300	500	400	900
		民営借家	3,900	1,800	0	0	100	400	600	800	1,600
		給与住宅	100	100	0	0	0	0	0	0	0
合計	33,300	23,400	300	1,500	2,800	4,000	7,100	7,800	7,100		
高齢夫婦世帯	持家	43,300	36,400	700	3,100	5,100	5,800	9,600	12,200	5,200	
	借家	借家計	3,400	2,300	0	100	200	400	800	700	700
		公的借家	1,300	900	0	0	100	200	300	200	300
		民営借家	1,900	1,300	0	0	100	300	500	400	400
		給与住宅	200	100	0	0	0	0	0	0	0
合計	46,900	38,800	800	3,100	5,200	6,200	10,500	12,900	6,000		
合計	持家	69,900	56,500	1,000	4,500	7,600	9,100	15,500	18,900	9,800	
	借家	借家計	10,000	5,600	0	100	500	1,100	2,000	1,800	3,200
		公的借家	3,900	2,300	0	0	200	500	800	600	1,200
		民営借家	5,800	3,100	0	0	200	700	1,100	1,200	2,000
		給与住宅	300	200	0	0	0	0	0	0	0
合計	80,200	62,200	1,100	4,600	8,000	10,200	17,600	20,700	13,100		

[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

・表－１７ 高齢者世帯の子供世帯の住む場所（平成 15 年）

		総数	別世帯となっている子供がいる						別世帯の子はいない		
			総数	一緒に住んでいる	同じ建物又は同じ敷地内に住んでいる	徒歩5分程度の場所に住んでいる	片道15分未満の場所に住んでいる	片道1時間未満の場所に住んでいる		片道1時間以上の場所に住んでいる	
高齢単身世帯	持家	20,700	16,500	0	800	2,300	2,700	4,500	6,200	4,200	
	借家	借家計	5,800	3,600	0	0	500	700	1,100	1,300	2,200
		公的借家	1,900	1,400	0	0	200	300	400	500	500
		民営借家	3,900	2,200	0	0	300	400	700	800	1,700
		給与住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	26,500	20,100	0	800	2,800	3,400	5,600	7,500	6,400		
高齢夫婦世帯	持家	36,500	31,400	400	2,200	4,400	5,800	8,300	10,300	5,100	
	借家	借家計	2,600	1,900	0	100	200	300	600	700	700
		公的借家	700	500	0	0	0	100	200	200	200
		民営借家	1,900	1,400	0	100	200	200	400	500	500
		給与住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	39,100	33,300	400	2,300	4,600	6,100	8,900	11,000	5,800		
合計	持家	57,200	47,900	400	3,000	6,700	8,500	12,800	16,500	9,300	
	借家	借家計	8,400	5,500	0	100	700	1,000	1,700	2,000	2,900
		公的借家	2,600	1,900	0	0	200	400	600	700	700
		民営借家	5,800	3,600	0	100	500	600	1,100	1,300	2,200
		給与住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	65,600	53,400	400	3,100	7,400	9,500	14,500	18,500	12,200		

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

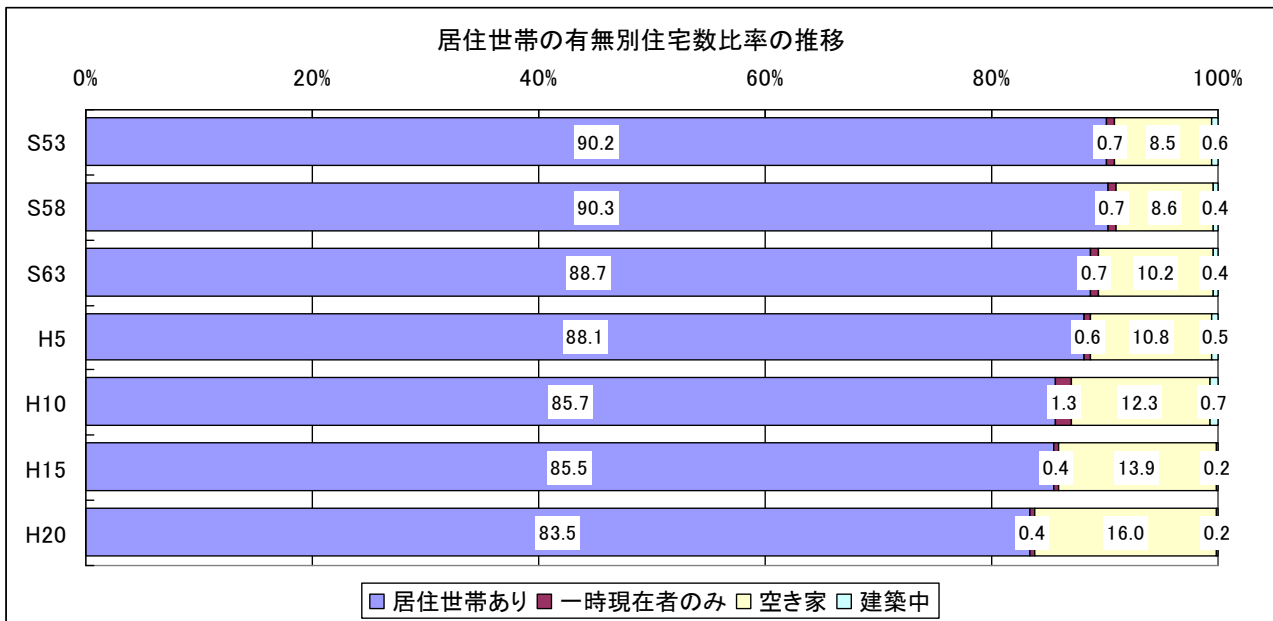
3. 住宅の現状

3-1 住宅ストックの状況

(1) 住宅数

- ・「住宅・土地統計調査」によると、本県の住宅総数は昭和 53 年から平成 20 年まで増加し続けており、平成 20 年で 446,400 戸となっている。
- ・一方、空家の数も増加しており、昭和 53 年に 25,600 戸だったものが平成 20 年には 71,400 戸とその伸び率（平成 15～20 年）では住宅総数の 1.06 倍に対して 1.22 倍となり急激な増加をしている。
- ・空家率は上昇し続けており、平成 20 年に 16.0%となっている。

・グラフー 19 居住世帯の有無別住宅数比率の推移



[資料：住宅・土地統計調査]

・表ー 18 居住世帯の有無別住宅数の推移（香川県）

		S53	S58	S63	H5	H10	H15	H20
住宅数 (戸)	総数	300,800	320,400	341,700	364,500	405,300	421,100	446,400
	居住世帯あり	271,300	289,200	303,000	321,300	347,300	360,300	372,700
	居住世帯なし	29,500	31,200	38,600	43,300	57,900	60,800	73,700
	一時現在者のみ	2,000	2,200	2,300	2,300	5,500	1,600	1,600
	空家	25,600	27,600	34,800	39,400	49,800	58,400	71,400
	建築中	1,800	1,400	1,500	1,600	2,700	800	700
比率 (%)	総数	100	100	100	100	100	100	100
	居住世帯あり	90.2	90.3	88.7	88.1	85.7	85.5	83.5
	居住世帯なし	9.8	9.7	11.3	11.9	14.3	14.5	16.5
	一時現在者のみ	0.7	0.7	0.7	0.6	1.3	0.4	0.4
	空家	8.5	8.6	10.2	10.8	12.3	13.9	16.0
	建築中	0.6	0.4	0.4	0.5	0.7	0.2	0.2

[資料：住宅・土地統計調査]

(2) 所有関係別住宅数

- ・「平成 20 年住宅・土地統計調査」によると、本県の持家率は 70.9%と全国平均 61.1%を上回っており持ち家が多い状況であるが、四国 4 県でも 1 番高くなっている。
- ・また、借家では公営借家の割合が 3.6%と全国平均 4.2%よりも低く、民営借家も 20.8%と全国平均より大きく下回り、いずれも四国 4 県でも、最も低い状況にある。また、給与住宅は四国の中では若干高くなっている。
- ・世帯主が 30 歳代の所有状況では、持ち家の割合が低下しつづけ、平成 15 年では 40.4%と全国平均 38.1%近くまで下がったが、平成 20 年には 45.6%と持ち直した。
- ・世帯主の年齢別にみると、年齢が上がるほど持家率は上昇しており、40 代後半から急激に高くなっている（45～49 歳以降は 80%以上）。また、30 代前半より若い世帯主の世帯でも、持ち家率は上昇してきており、平成 15 年から 20 年にかけて 2 ポイント程度上がってきている。
- ・家族人数別にみると持ち家では家族人数が多く、借家では少ない傾向であるが、特に民間住宅や給与住宅では、単身若しくは 2 人世帯の住戸が多くなっている。

・表－19 所有関係別住宅数の比較（四国各県）

		総数	持家	借家				不詳	
				公営の借家	公団・公社の借家	民営借家	給与住宅		
住宅数 (戸)	香川県	372,700	264,400	102,700	13,300	900	77,700	10,900	5,600
	徳島県	297,000	204,900	88,100	14,300	500	67,500	9,400	4,000
	愛媛県	574,000	376,600	186,500	21,700	100	150,000	37,600	10,900
	高知県	312,800	208,900	98,100	16,100	200	74,000	20,100	5,800
	四国	1,556,500	1,054,800	475,400	65,400	1,700	369,200	78,000	26,300
	全国	49,598,300	30,316,100	17,770,000	2,088,900	918,000	13,365,500	1,397,600	1,512,200
比率 (%)	香川県	100	70.9	27.6	3.6	0.2	20.8	2.9	1.5
	徳島県	100	69	29.7	4.8	0.2	22.7	3.2	1.3
	愛媛県	100	65.6	32.5	3.8	0	26.1	6.6	1.9
	高知県	100	66.8	31.4	5.1	0.1	23.7	6.4	1.9
	四国	100	67.8	30.5	4.2	0.1	23.7	5	1.7
	全国	100	61.1	35.8	4.2	1.9	26.9	2.8	3

[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

・表－20 世帯主年齢 30 歳代の所有関係別住宅数比率の比較

		総数	持家	借家				不詳	
				公営の借家	公団・公社の借家	民営借家	給与住宅		
香川県	S63	100.0	56.2	43.2	6.2	0.8	27.5	8.9	0.7
	H10	100.0	41.4	56.9	4.8	0.0	41.0	11.2	1.7
	H15	100.0	40.4	58.7	5.4	0.9	43.7	8.7	0.9
	H20	100.0	45.6	54.0	3.7	0.6	44.0	5.5	0.4
全国	S63	100.0	49.4	50.2	6.9	3.2	32.6	7.5	0.4
	H10	100.0	39.0	60.0	5.5	2.6	43.5	8.4	1.0
	H15	100.0	38.1	61.0	4.9	2.5	46.5	7.0	1.0
	H20	100.0	39.0	59.5	3.9	2.2	47.7	5.7	1.4

[資料：住宅・土地統計調査]

・表－２１ 年齢階層別所有関係別普通世帯数（平成 20 年）

		総数	持家	借家	借家				不詳
					公営の借家	公団・公社 の借家	民営借家	給与住宅	
住宅数 (戸)	総数	372,700	264,400	102,700	13,300	900	77,700	10,900	5,600
	25歳未満	10,400	300	10,100	300		8,900	900	0
	25～29歳	14,200	2,400	11,800	300	0	9,700	1,800	0
	30～34歳	23,100	8,600	14,400	900	200	11,700	1,500	100
	35～39歳	27,800	14,600	13,100	1,000	100	10,700	1,300	100
	40～44歳	24,600	15,700	8,800	1,000	100	6,400	1,200	100
	45～49歳	28,700	20,800	7,700	700	100	5,600	1,300	200
	50～54歳	30,900	24,900	5,900	900	0	3,900	1,000	100
	55～59歳	41,900	34,600	7,100	1,600	100	4,800	700	200
	60～64歳	39,900	34,900	5,000	1,300	0	3,300	400	0
	65～74歳	65,100	57,000	8,100	2,900	200	4,800	200	0
	75歳以上	51,400	46,700	4,500	1,700	0	2,600	200	200
不詳	14,600	4,000	6,200	500	0	5,200	400	4,400	
比率 (%)	総数	100.0	70.9	27.6	3.6	0.2	20.8	2.9	1.5
	25歳未満	100.0	2.9	97.1	2.9	0	85.6	8.7	0
	25～29歳	100.0	16.9	83.1	2.1	0	68.3	12.7	0
	30～34歳	100.0	37.2	62.3	3.9	0.9	50.6	6.5	0.4
	35～39歳	100.0	52.5	47.1	3.6	0.4	38.5	4.7	0.4
	40～44歳	100.0	63.8	35.8	4.1	0.4	26	4.9	0.4
	45～49歳	100.0	72.5	26.8	2.4	0.3	19.5	4.5	0.7
	50～54歳	100.0	80.6	19.1	2.9	0	12.6	3.2	0.3
	55～59歳	100.0	82.6	16.9	3.8	0.2	11.5	1.7	0.5
	60～64歳	100.0	87.5	12.5	3.3	0	8.3	1	0
	65～74歳	100.0	87.6	12.4	4.5	0.3	7.4	0.3	0
	75歳以上	100.0	90.9	8.8	3.3	0	5.1	0.4	0.4
不詳	100.0	27.4	42.5	3.4	0	35.6	2.7	30.1	

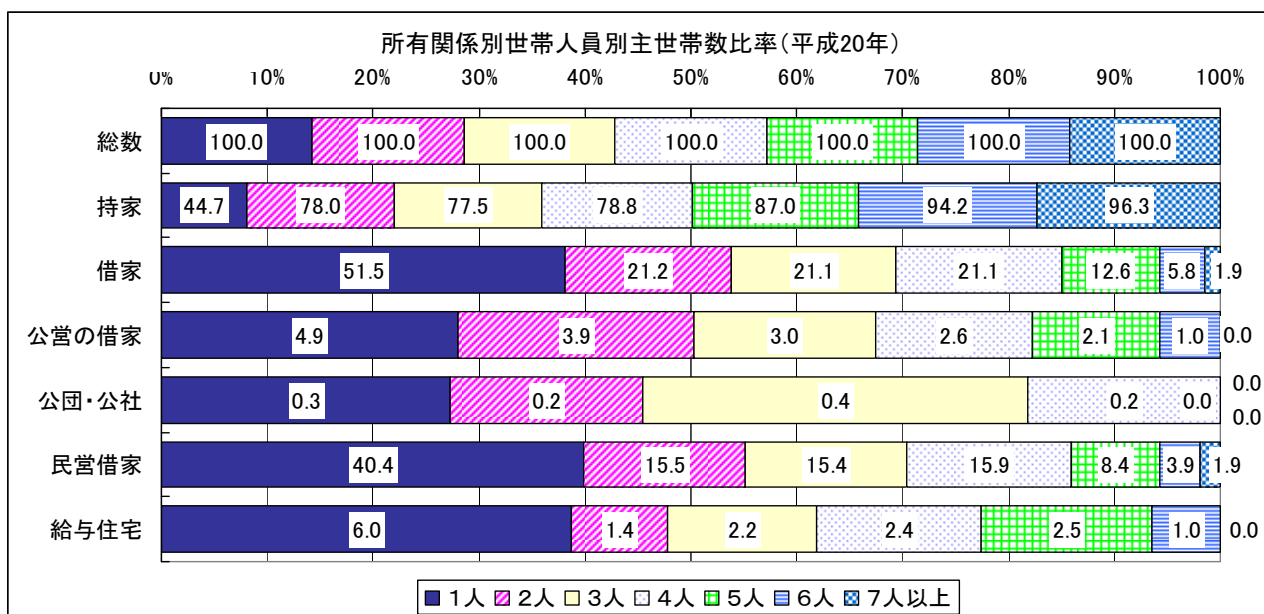
[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

・表－２２ 年齢階層別所有関係別普通世帯数（平成 15 年）

		総数	持家	借家	借家				不詳
					公営の借家	公団・公社 の借家	民営借家	給与住宅	
住宅数 (戸)	総数	361,700	252,800	102,900	13,600	1,500	75,300	12,500	6,000
	25歳未満	10,600	300	10,300	200	100	8,800	1,200	0
	25～29歳	16,700	3,400	13,300	800	300	10,600	1,600	0
	30～34歳	22,300	6,900	15,200	1,400	200	11,500	2,100	200
	35～39歳	23,700	11,700	11,800	1,100	200	8,600	1,900	200
	40～44歳	26,300	16,900	9,200	1,100	100	6,400	1,600	200
	45～49歳	30,900	23,600	7,000	900	0	5,000	1,100	300
	50～54歳	42,700	33,500	9,000	1,400	200	6,000	1,400	200
	55～59歳	43,700	35,100	8,500	1,600	100	5,600	1,200	100
	60～64歳	34,400	29,100	5,200	1,400	100	3,600	100	100
	65～74歳	62,500	55,300	7,000	1,900	200	4,800	100	200
	75歳以上	40,800	35,900	4,700	1,700	0	3,000	0	200
不詳	7,100	1,100	1,700	100	0	1,400	200	4,300	
比率 (%)	総数	100.0	69.9	28.4	3.8	0.4	20.8	3.5	1.7
	25歳未満	100.0	2.8	97.2	1.9	0.9	83.0	11.3	0.0
	25～29歳	100.0	20.4	79.6	4.8	1.8	63.5	9.6	0.0
	30～34歳	100.0	30.9	68.2	6.3	0.9	51.6	9.4	0.9
	35～39歳	100.0	49.4	49.8	4.6	0.8	36.3	8.0	0.8
	40～44歳	100.0	64.3	35.0	4.2	0.4	24.3	6.1	0.8
	45～49歳	100.0	76.4	22.7	2.9	0.0	16.2	3.6	1.0
	50～54歳	100.0	78.5	21.1	3.3	0.5	14.1	3.3	0.5
	55～59歳	100.0	80.3	19.5	3.7	0.2	12.8	2.7	0.2
	60～64歳	100.0	84.6	15.1	4.1	0.3	10.5	0.3	0.3
	65～74歳	100.0	88.5	11.2	3.0	0.3	7.7	0.2	0.3
	75歳以上	100.0	88.0	11.5	4.2	0.0	7.4	0.0	0.5
不詳	100.0	15.5	23.9	1.4	0.0	19.7	2.8	60.6	

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

・グラフー 2 0 所有関係別世帯人員別普通世帯数比率（平成 20 年）



[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

・表ー 2 3 家族人員別所有関係別普通世帯数（平成 20 年）

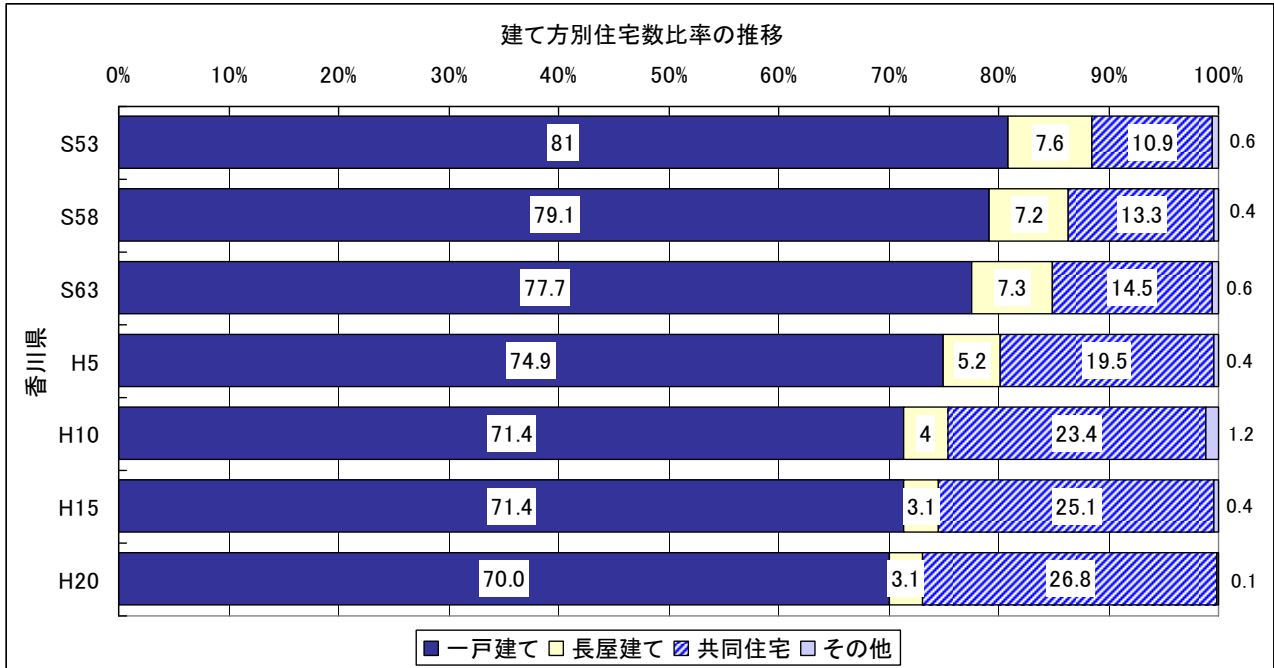
		総数	持家	借家				不詳	
				公営の借家	公団・公社	民営借家	給与住宅		
住宅数 (戸)	総数	372,700	264,400	102,700	13,300	900	77,700	10,900	5,600
	1人	94,000	42,000	48,400	4,600	300	38,000	5,600	3,600
	2人	111,900	87,300	23,700	4,400	200	17,400	1,600	900
	3人	72,600	56,300	15,300	2,200	300	11,200	1,600	1,000
	4人	54,600	43,000	11,500	1,400	100	8,700	1,300	100
	5人	23,900	20,800	3,000	500		2,000	600	100
	6人	10,300	9,700	600	100		400	100	0
	7人以上	5,400	5,200	100	0		100	0	100
比率 (%)	総数	100.0	70.9	27.6	3.6	0.2	20.8	2.9	1.5
	1人	100.0	44.7	51.5	4.9	0.3	40.4	6.0	3.8
	2人	100.0	78.0	21.2	3.9	0.2	15.5	1.4	0.8
	3人	100.0	77.5	21.1	3.0	0.4	15.4	2.2	1.4
	4人	100.0	78.8	21.1	2.6	0.2	15.9	2.4	0.2
	5人	100.0	87.0	12.6	2.1	0.0	8.4	2.5	0.4
	6人	100.0	94.2	5.8	1.0	0.0	3.9	1.0	0.0
	7人以上	100.0	96.3	1.9	0.0	0.0	1.9	0.0	1.9

[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

(3) 建て方別住宅数

- ・「住宅・土地統計調査」によると、本県の平成20年における一戸建ての割合は70.0%で、全国平均の55.3%を大きく上回っているが、その比率は徐々に減少しており、共同住宅の割合が高くなっている。
- ・共同住宅では若干だが、中高層の住宅の割合が高くなってきている。

・グラフー21 建て方別住宅数比率の推移



[資料：住宅・土地統計調査]

・表ー24 建て方別住宅数の推移

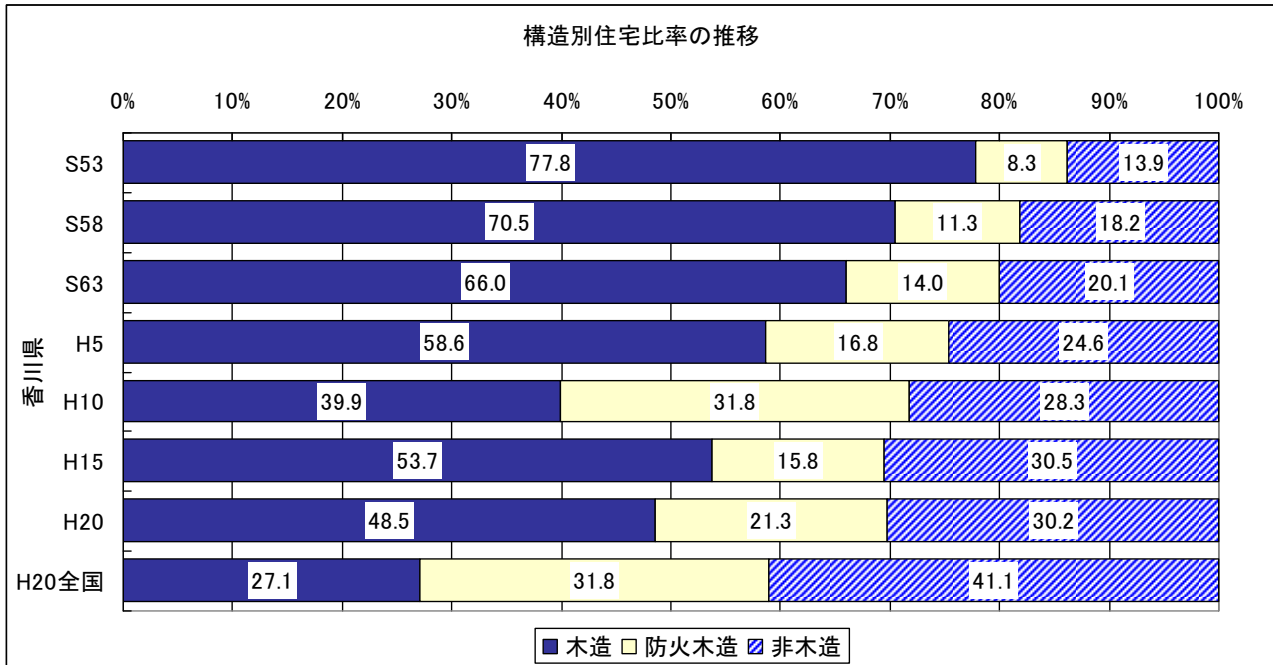
住宅数 (戸)	香川県	年	総数	一戸建て	長屋建て	共同住宅				その他
						総数	1・2階建	3～5階建	6階建以上	
		S53	271,300	219,800	20,600	29,500	11,600	16,600	1,400	1,500
		S58	289,200	228,900	20,800	38,400	10,100	24,900	3,500	1,100
		S63	303,000	235,300	22,200	43,900	9,900	27,300	6,700	1,700
		H5	321,300	240,800	16,600	62,500	17,700	32,600	12,200	1,400
		H10	347,300	248,100	13,800	81,400	23,000	38,700	19,800	4,000
		H15	360,300	257,400	11,300	90,300	25,300	38,300	26,700	1,300
		H20	361,000	252,700	11,100	96,800	31,400	34,600	30,700	400
		H20 全国	43,891,600	49,598,300	27,450,200	1,329,800	20,684,300	5,709,600	8,228,600	6,746,100
比率 (%)	香川県	S53	100.0	81.0	7.6	10.9	4.3	6.1	0.5	0.6
		S58	100.0	79.1	7.2	13.3	3.5	8.6	1.2	0.4
		S63	100.0	77.7	7.3	14.5	3.3	9.0	2.2	0.6
		H5	100.0	74.9	5.2	19.5	5.5	10.1	3.8	0.4
		H10	100.0	71.4	4.0	23.4	6.6	11.1	5.7	1.2
		H15	100.0	71.4	3.1	25.1	7.0	10.6	7.4	0.4
		H20	100.0	70.0	3.1	26.8	8.7	9.6	8.5	0.1
		H20 全国	100.0	55.3	2.7	41.7	11.5	16.6	13.6	0.3

[資料：住宅・土地統計調査]

(4) 構造別住宅数

- ・「住宅・土地統計調査」によると、本県の木造住宅（防火木造含む）の割合は、昭和53年から減少してきたが、ここ5年間は横ばいであり、平成20年には69.8%となっている。
- ・しかし、全国平均と比較すると10%以上高くなっており、依然として木造住宅の比率が多い。

・グラフー2.2 構造別住宅比率の推移



[資料：住宅・土地統計調査]

・表ー2.5 構造別住宅数の推移

			総数	木造	防火木造	非木造
住宅数 (戸)	香川県	S53	271,300	211,100	22,400	37,800
		S58	289,200	204,000	32,700	52,500
		S63	303,000	199,900	42,300	60,800
		H5	321,300	188,200	54,100	78,900
		H10	347,300	138,400	110,400	98,400
		H15	360,300	193,500	57,000	109,900
		H20	372,700	180,800	79,400	112,700
	H20 全国		49,598,300	13,445,400	15,787,700	20,365,200
比率 (%)	香川県	S53	100.0	77.8	8.3	13.9
		S58	100.0	70.5	11.3	18.2
		S63	100.0	66.0	14.0	20.1
		H5	100.0	58.6	16.8	24.6
		H10	100.0	39.9	31.8	28.3
		H15	100.0	53.7	15.8	30.5
		H20	100.0	48.5	21.3	30.2
	H20 全国		100.0	27.1	31.8	41.1

[資料：住宅・土地統計調査]

(5) 建築時期別住宅数

・古い住宅ストックは経年により、順次除却（あるいは空き家化）されていることが伺える。

・表－26 建築時期別住宅数の推移

単位：戸

	昭和 63 年	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年
昭和 35 年以前	72,200	60,200	52,400	43,900	34,800
昭和 36～45 年	61,200	54,100	47,300	40,000	35,000
昭和 46～55 年	108,400	100,400	90,700	78,500	73,900
昭和 56～60 年	37,200	35,200	35,370	39,700	65,100
昭和 61～平成 2 年	22,600	47,700	47,930	40,400	
平成 3～7 年	—	21,200	44,800	42,800	35,700
平成 8～12 年	—	—	23,300	48,600	48,500
平成 13～17 年	—	—	—	19,000	27,500
平成 18～20 年	—	—	—	—	23,100
合計	303,000	321,300	347,300	360,300	320,500

・表－27 構造別・建築時期別住宅数（平成 20 年時点）

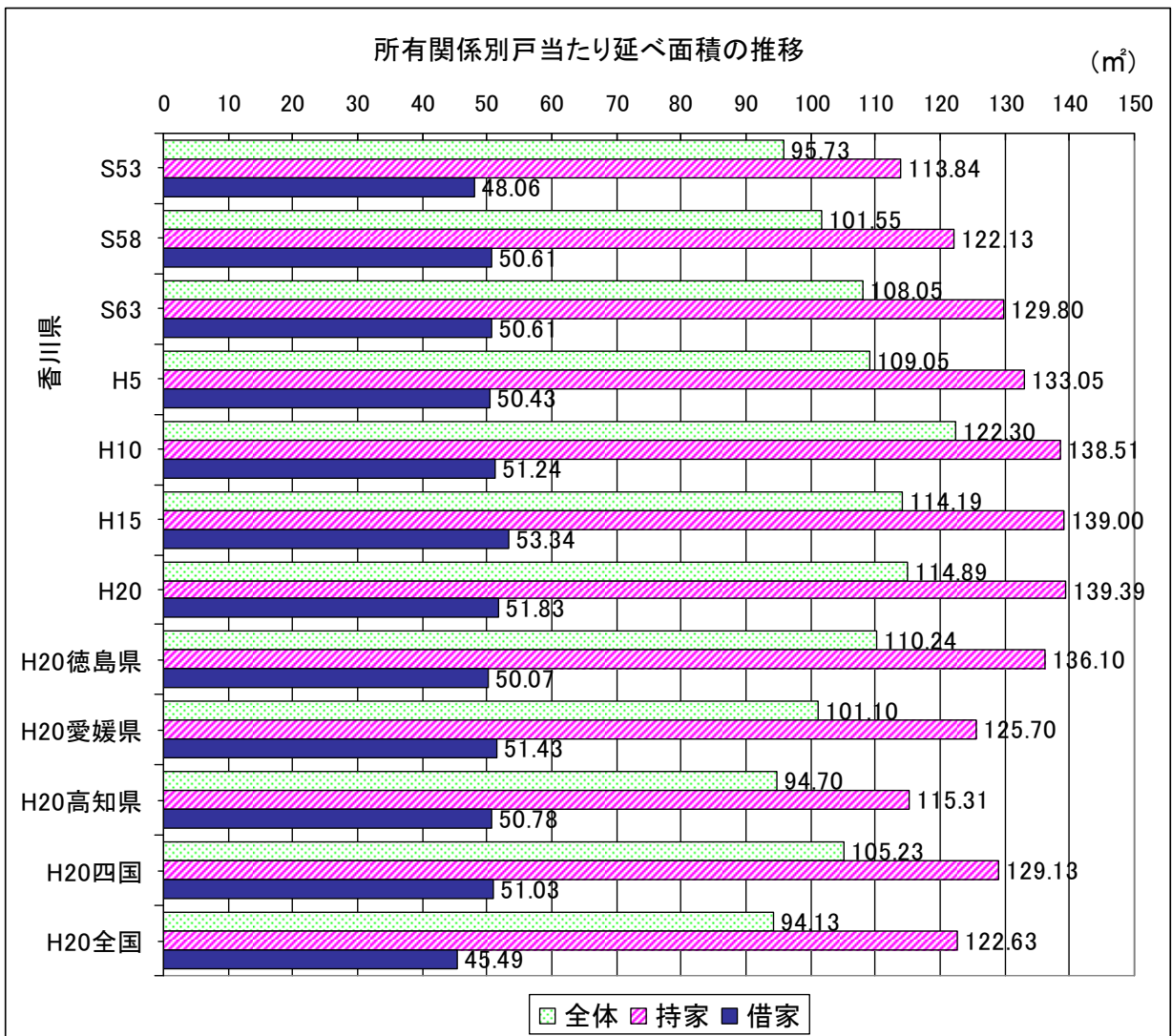
			総数	S35 以前	S36 ～S45	S46 ～S55	S56 ～H2	H3 ～H7	H8 ～H12	H13 ～H15	H16 ～H20.9	不詳
住宅数 (戸)	香川県	住宅総数	372,700	34,800	35,000	73,900	65,100	35,700	48,500	27,500	39,400	13,000
		木造	180,800	30,800	26,200	43,800	32,500	13,000	14,300	6,700	8,200	5,300
		防火木造	79,400	2,600	4,200	11,600	13,700	10,100	14,000	8,000	13,400	1,700
		非木造	112,700	1,400	4,500	18,500	19,000	12,600	20,200	12,800	17,800	6,100
	全国	住宅総数	49,598,300	3,020,500	3,890,400	8,969,000	9,957,600	5,286,000	6,296,800	3,577,300	5,046,800	3,553,800
		木造	13,445,400	2,234,700	1,771,500	3,162,500	2,475,900	948,700	932,900	494,900	607,200	817,000
		防火木造	15,787,700	589,700	1,032,300	2,704,200	3,214,800	1,820,100	2,201,000	1,313,700	1,882,500	1,029,300
		非木造	20,365,200	195,900	1,086,600	3,102,200	4,266,900	2,517,200	3,162,900	1,768,800	2,557,300	1,707,600
比率 (%)	香川県	住宅総数	100	9.3	9.4	19.8	17.5	9.6	13.0	7.4	10.6	3.5
		木造	100	17.0	14.5	24.2	18.0	7.2	7.9	3.7	4.5	2.9
		防火木造	100	3.3	5.3	14.6	17.3	12.7	17.6	10.1	16.9	2.1
		非木造	100	1.2	4.0	16.4	16.9	11.2	17.9	11.4	15.8	5.4
	全国	住宅総数	100	6.1	7.8	18.1	20.1	10.7	12.7	7.2	10.2	7.2
		木造	100	16.6	13.2	23.5	18.4	7.1	6.9	3.7	4.5	6.1
		防火木造	100	3.7	6.5	17.1	20.4	11.5	13.9	8.3	11.9	6.5
		非木造	100	1	5.3	15.2	21	12.4	15.5	8.7	12.6	8.4

[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

(6) 住宅規模の状況

- ・「住宅・土地統計調査」によると、本県の住宅の延べ床面積は全体では少しずつだが広がっており、平成 20 年には 114.89 m²と、全国平均を大きく上回っており、四国 4 県でも最も広い面積となっている。
- ・特に、持ち家では近年伸び率は鈍化したものの着実に増加しており、平成 20 年には 139.39 m²になっている。
- ・一方で、借家の延べ床面積はほぼ横ばいであり、昭和 53 年に 48.06 m²であったのが、平成 20 年では 51.83 m²である。
- ・借家をさらに規模別に見ると、公営住宅が徐々に広くなり、民間住宅の平均を超えた一方で、比較的面積の広がった給与住宅の面積が縮小傾向であり借家の種類による差は縮小している。

・ グラフー 2 5 所有関係別戸当たり延べ面積の推移



・ 表ー 3 0 所有関係別戸当たり延べ面積の推移

	全体	持家	借家	借家		
				公営の借家	民営借家	給与住宅
S63	108.05	129.80	53.65	48.76	53.10	62.24
H5	109.05	133.05	50.43	51.72	47.79	58.98
H10	112.30	138.51	51.24	52.62	50.26	55.41
H15	114.19	139.00	53.34	52.76	52.86	57.72
H20	114.89	139.39	51.83	57.99	50.34	55.72

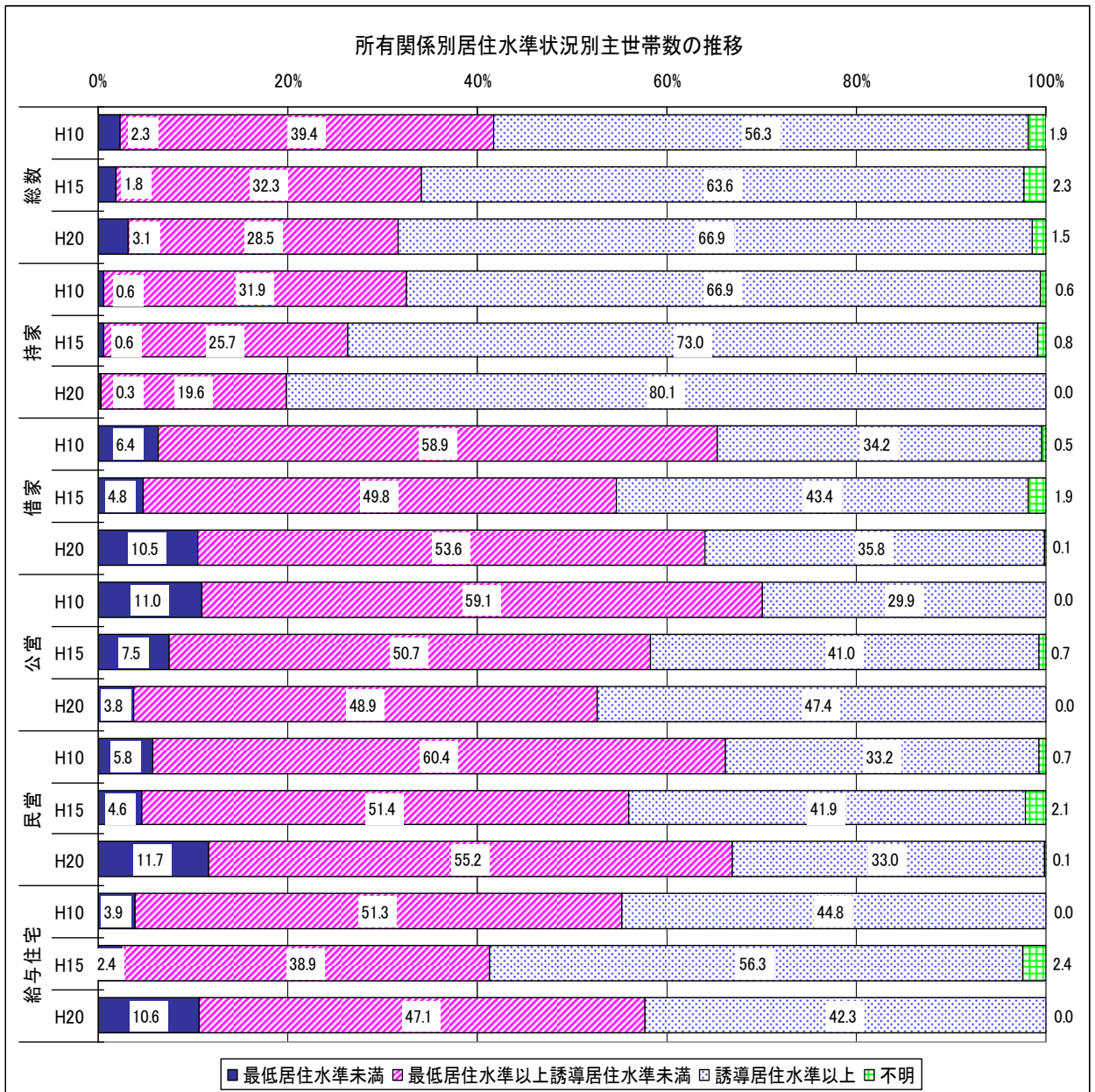
[資料：住宅・土地統計調査]

(7) 居住水準の状況

・居住面積水準の考え方は、平成 18 年の住生活基本計画（全国計画）で従来のものから見直しされたため、平成 15 年度と平成 20 年度のデータを単純比較することはできない。

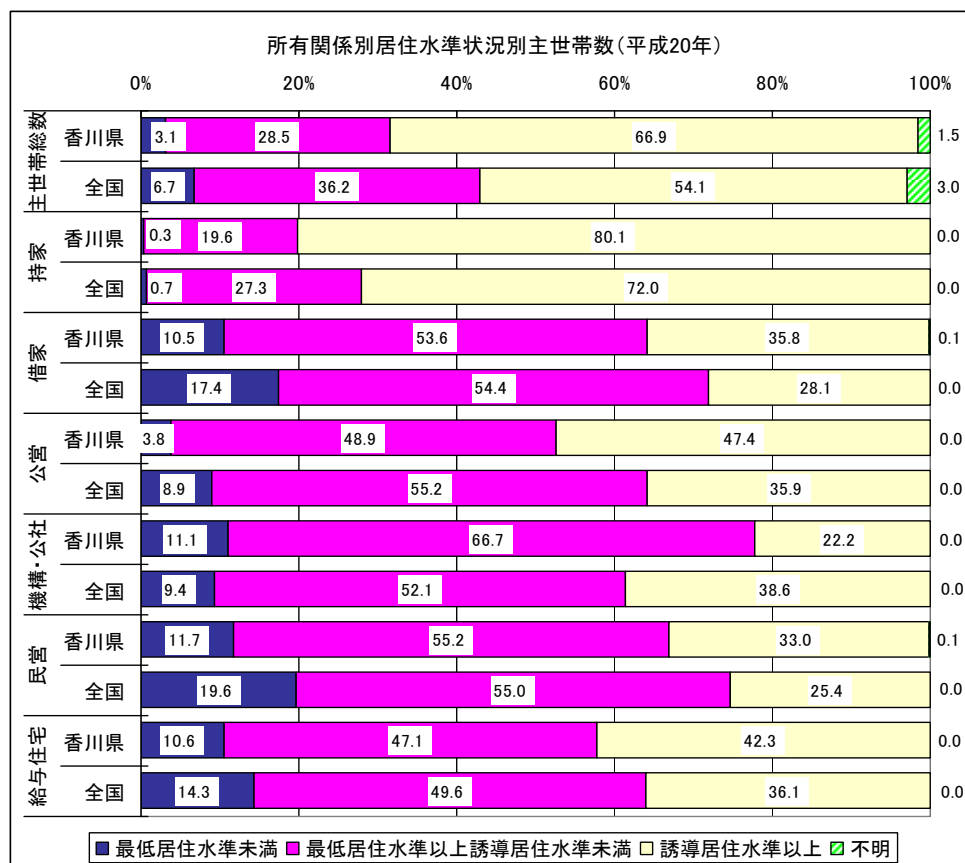
- ・「住宅・土地統計調査」によると、本県の最低居住水準未達世帯の割合は、平成 20 年には 3.1% となっており、借家、特に民営借家で 11.7% と高くなっている。
- ・全国と比較すると、最低居住水準未達世帯の割合は大きく下回っており、誘導居住水準以上の住宅の割合も 66.9% と全国の 54.1% を大きく上回っており、全国より居住水準は高くなっている。
- ・ただし、絶対数は少ないものの機構・公社の住宅においては、全体水準を下回っている。

・グラフー 26 所有関係別居住水準状況別主世帯数の推移



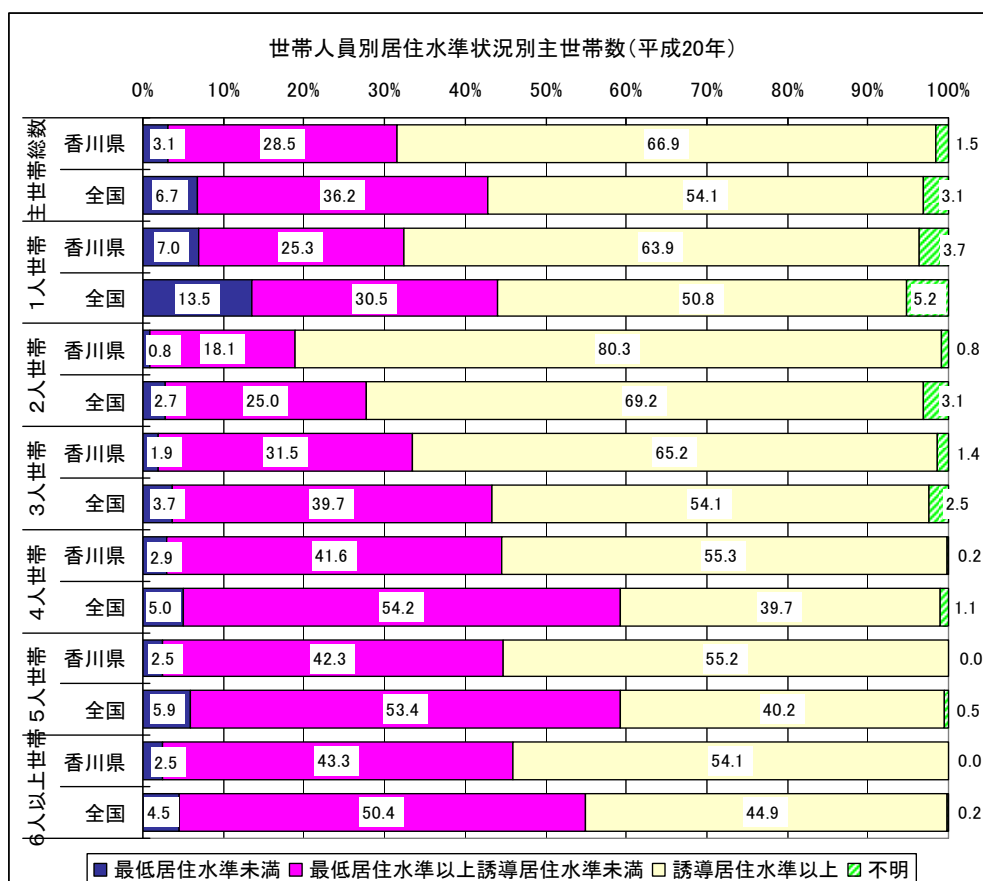
[資料：住宅・土地統計調査]

・グラフー 27 所有関係別居住水準状況別主世帯数（平成 20 年）



[資料：住宅・土地統計調査]

・グラフー 28 世帯人員別居住水準状況別主世帯数（平成 20 年）



[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

・表－3 1 所有関係別居住水準状況別主世帯数（平成 20 年）

		総数	最低居住 水準未満	最低居住 水準以上 誘導居住 水準未満	誘導居住 水準以上	不明
主世帯数 (世帯)	主世帯総数	372,700	11,500	106,400	249,200	5,600
	持 家	253,700	800	49,600	203,300	0
	借 家	101,800	10,700	54,600	36,400	100
	公営の借家	13,300	500	6,500	6,300	0
	公団・公社の借家	900	100	600	200	0
	民営借家	77,200	9,000	42,600	25,500	100
	給与住宅	10,400	1,100	4,900	4,400	0
比率 (%)	主世帯総数	100.0	3.1	28.5	66.9	1.5
	持 家	100.0	0.3	19.6	80.1	0.0
	借 家	100.0	10.5	53.6	35.8	0.1
	公営の借家	100.0	3.8	48.9	47.4	0.0
	公団・公社の借家	100.0	11.1	66.7	22.2	0.0
	民営借家	100.0	11.7	55.2	33.0	0.1
	給与住宅	100.0	10.6	47.1	42.3	0.0

[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

・表－3 2 所有関係別居住水準状況別主世帯数（平成 15 年）

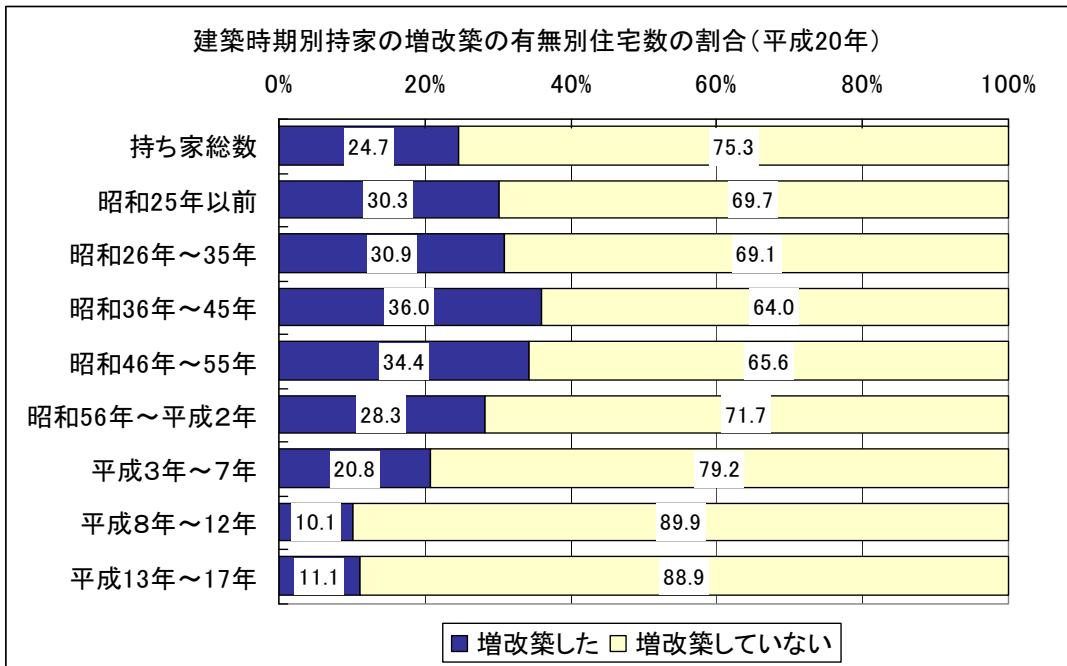
		総数	最低居住 水準未満	最低居住 水準以上 誘導居住 水準未満	誘導居住 水準以上	不明
主世帯数 (世帯)	主世帯総数	360,300	6,400	116,400	229,300	8,200
	持 家	252,800	1,400	65,000	184,500	1,900
	借 家	103,200	5,000	51,400	44,800	2,000
	公営の借家	13,400	1,000	6,800	5,500	100
	公団・公社の借家	1,700	200	900	600	0
	民営借家	75,500	3,500	38,800	31,600	1,600
	給与住宅	12,600	300	4,900	7,100	300
比率 (%)	主世帯総数	100	1.8	32.3	63.6	2.3
	持 家	100	0.6	25.7	73	0.8
	借 家	100	4.8	49.8	43.4	1.9
	公営の借家	100	7.5	50.7	41	0.7
	公団・公社の借家	100	11.8	52.9	35.3	0
	民営借家	100	4.6	51.4	41.9	2.1
	給与住宅	100	2.4	38.9	56.3	2.4

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

(8) 持ち家住宅の増改築

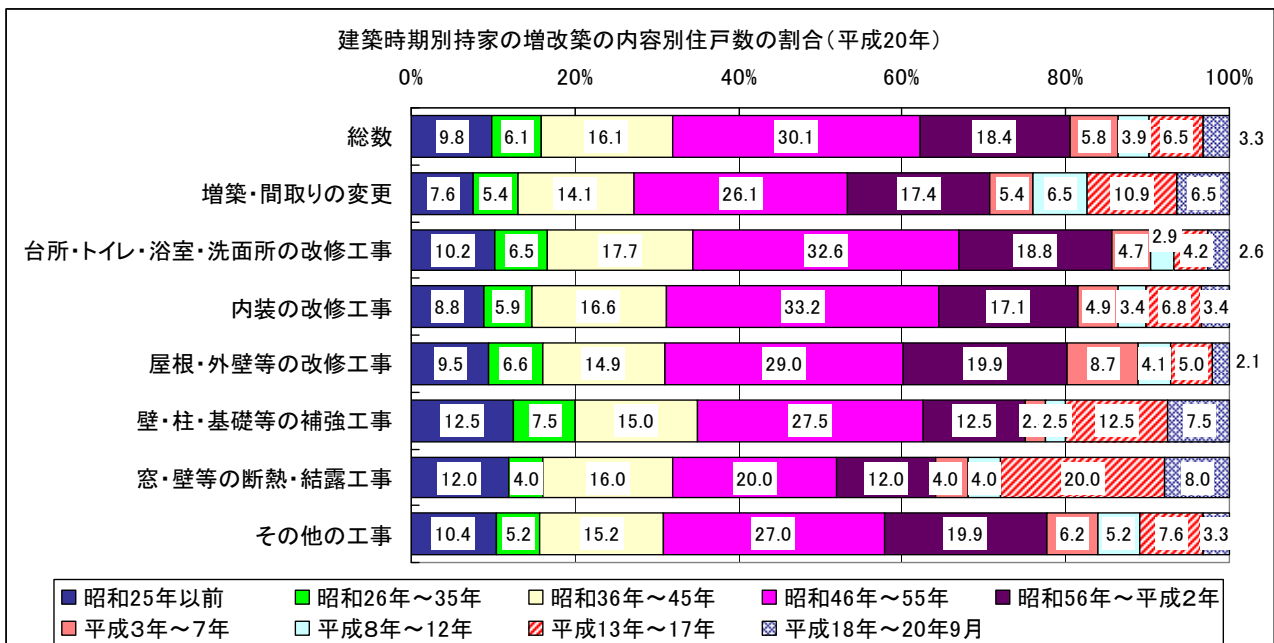
- ・「平成 20 年住宅・土地統計調査」によると、持家で直近の 5 年間に増改築をした住宅は持家全体の 2 割強である。
- ・建築時期でみると、昭和 56 年以前の住宅で多く増改築されており、各々全体の 3 割程度となっている。
- ・増改築した内容としては、昭和 56 年以前の住宅では、台所、トイレ、浴室など、水廻り設備の改修や内装改修がされており、壁・柱・基礎等の補強工事も多くなっている。

・ グラフー 29 建築時期別持家の増改築の有無別住戸数の割合 (平成 20 年)



[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

・ グラフー 30 建築時期別持家の増改築の内容別住戸数の割合 (平成 20 年)

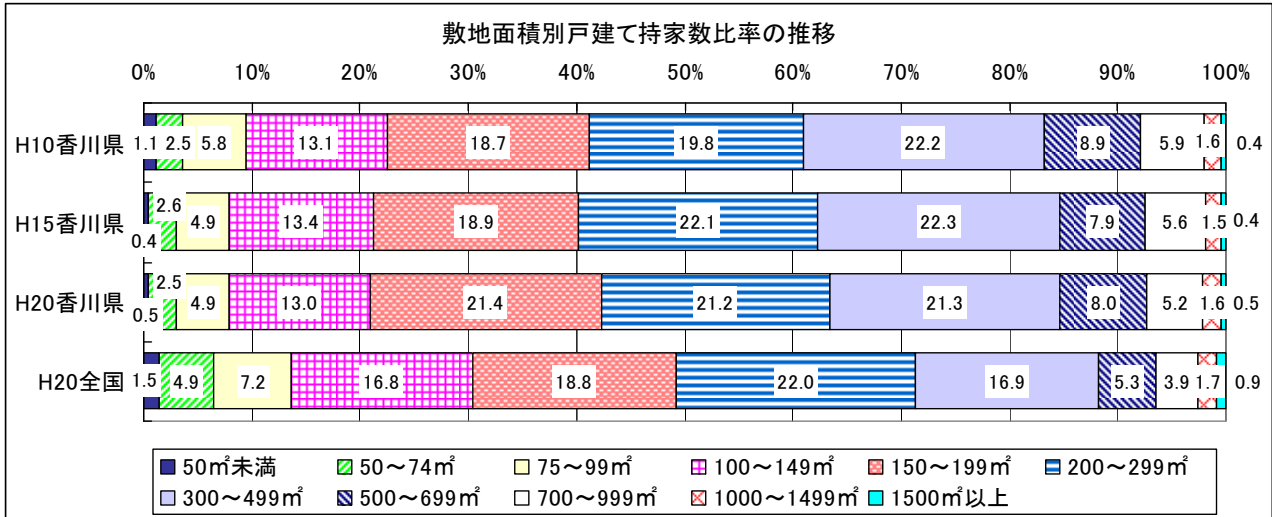


[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

(9) 戸建て住宅の敷地面積の状況

- ・「住宅・土地統計調査」によると、本県の戸建て持家の平均敷地面積は、ほぼ横ばいに推移しており、平成15年調査では317㎡/戸となっているが、全国平均の296㎡/戸は上回っている。
- ・敷地面積別にみると、75㎡以下の敷地の持家の割合は減少しており、200～299㎡の敷地の持家の割合が若干高くなっている。全国と比較すると、特に300～499㎡の敷地の持家の割合が大きく上回っている。

・グラフー31 敷地面積別戸建て持家比率の推移



[資料：住宅・土地統計調査]

・表ー33 戸建て持家の平均敷地面積の推移

香川県	昭和53年	316㎡/戸
	昭和58年	316㎡/戸
	昭和63年	307㎡/戸
	平成5年	307㎡/戸
	平成10年	324㎡/戸
	平成15年	317㎡/戸
	平成20年	312㎡/戸
全国	平成20年	285㎡/戸

[資料：住宅・土地統計調査]

・表ー34 敷地面積別戸建て持家数

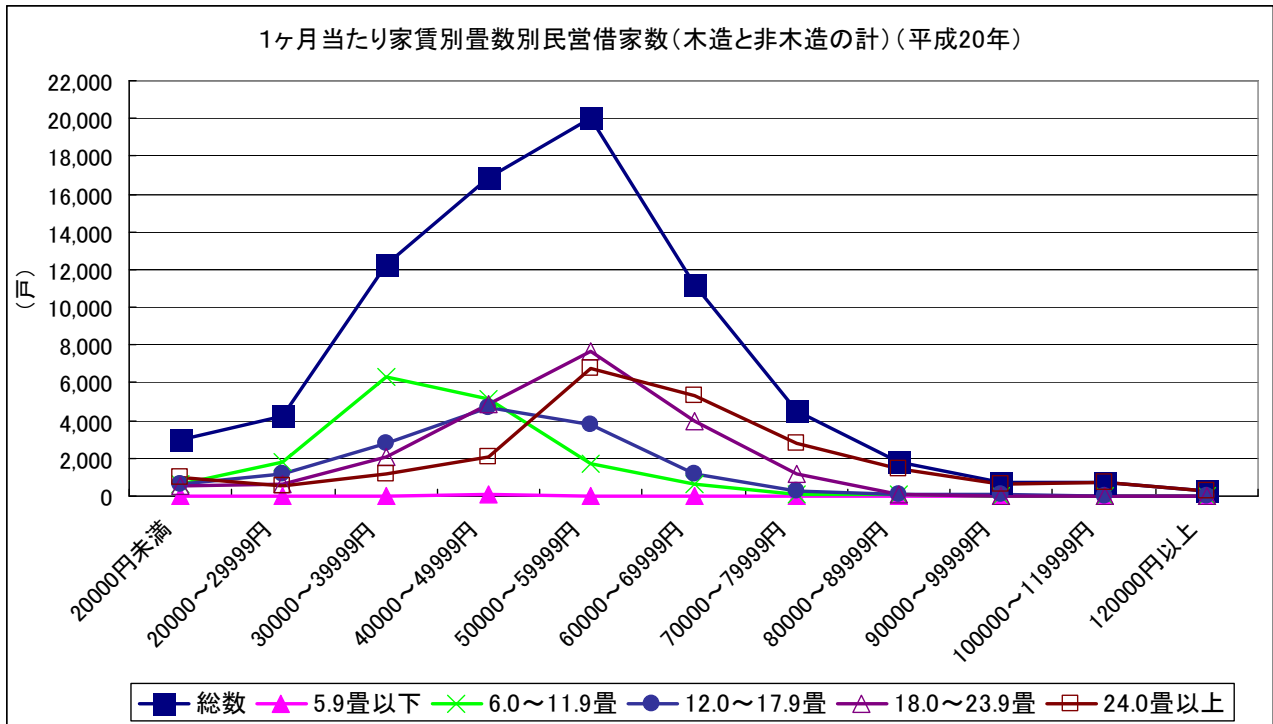
	戸数(戸)				比率(%)			
	H10香川県	H15香川県	H20香川県	H20全国	H10香川県	H15香川県	H20香川県	H20全国
総数	227,900	236,700	243,900	25,186,900	100	100	100	100
50㎡未満	2,400	1,000	1,100	381,800	1.1	0.4	0.5	1.5
50～74㎡	5,600	6,100	6,100	1,246,700	2.5	2.6	2.5	4.9
75～99㎡	13,200	11,700	12,000	1,818,300	5.8	4.9	4.9	7.2
100～149㎡	29,900	31,700	31,700	4,226,600	13.1	13.4	13.0	16.8
150～199㎡	42,700	44,700	52,100	4,745,900	18.7	18.9	21.4	18.8
200～299㎡	45,100	52,400	51,700	5,530,900	19.8	22.1	21.2	22.0
300～499㎡	50,500	52,700	51,900	4,265,500	22.2	22.3	21.3	16.9
500～699㎡	20,300	18,800	19,600	1,332,300	8.9	7.9	8.0	5.3
700～999㎡	13,500	13,200	12,700	985,800	5.9	5.6	5.2	3.9
1000～1499㎡	3,600	3,500	3,900	438,800	1.6	1.5	1.6	1.7
1500㎡以上	900	1,000	1,200	214,500	0.4	0.4	0.5	0.9
1住宅当たり敷地面積(㎡)	324	317	312	285	-	-	-	-

[資料：住宅・土地統計調査]

(10) 家賃

- ・本県の民間借家の家賃は1ヶ月当たり木造で平均51,569円、非木造で平均64,722円と、いずれも全国平均を大幅に下回っており、5～7万円が相場となっている。
- ・規模別にみると、6～11.9畳（約20～40㎡）程度では3～5万円、12～17.9畳（約40～60㎡）程度では4～6万円、18～23.9畳（約60～70㎡）程度では4～7万円が相場となっている。
- ・平成15年と20年を比較すると家賃水準は上がっている。

・グラフー32 1ヶ月当たり家賃別畳数別民間借家数（木造と非木造の計）



[資料：平成20年住宅・土地統計調査]

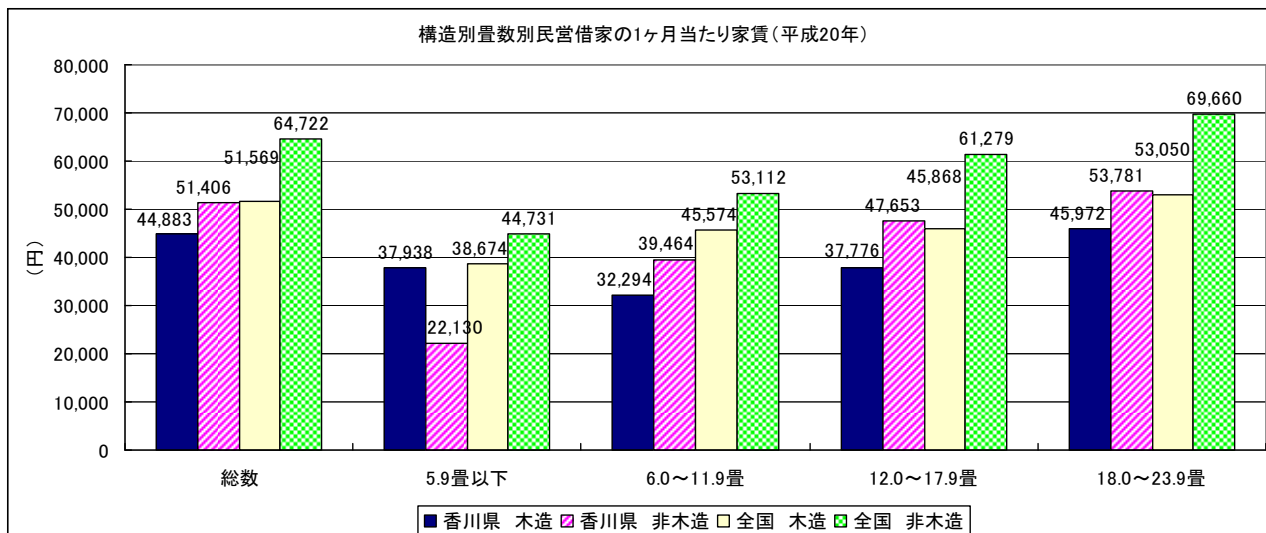
・表ー35 1ヶ月当たり家賃別畳数別民間借家数の比率（平成20年）

		総数	20000円未満	20000～29999円	30000～39999円	40000～49999円	50000～59999円	60000～69999円
香川県	総数	100.0	11.7	16.3	47.9	65.8	77.8	43.6
	5.9畳以下	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
	6.0～11.9畳	100.0	25.0	75.0	262.5	212.5	70.8	25.0
	12.0～17.9畳	100.0	12.2	24.5	57.1	95.9	77.6	24.5
	18.0～23.9畳	100.0	6.3	7.6	26.6	62.0	97.5	50.6
	24.0畳以上	100.0	11.7	16.3	47.9	65.8	77.8	43.6

		総数	70000～79999円	80000～89999円	90000～99999円	100000～119999円	120000円以上	不詳
香川県	総数	100.0	17.5	7.0	2.7	2.7	1.2	5.8
	5.9畳以下	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
	6.0～11.9畳	100.0	4.2	4.2	0.0	0.0	0.0	8.3
	12.0～17.9畳	100.0	6.1	2.0	2.0	0.0	0.0	4.1
	18.0～23.9畳	100.0	15.2	1.3	0.0	0.0	0.0	5.1
	24.0畳以上	100.0	17.5	7.0	2.7	2.7	1.2	5.8

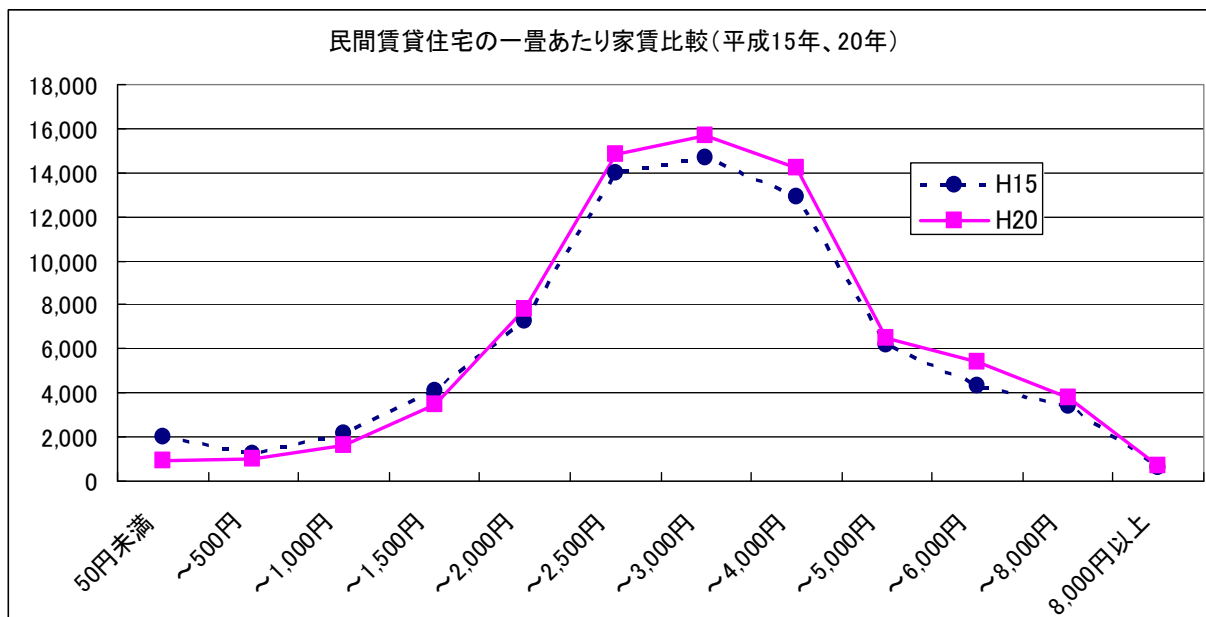
[資料：平成20年住宅・土地統計調査]

・グラフー 3 3 構造別畳数別民間借家（共同住宅・専用住宅）の1ヶ月当たり家賃



[資料：平成20年住宅・土地統計調査]

・グラフー 3 4 民間賃貸住宅の一畳あたり家賃比較（平成15年、20年）



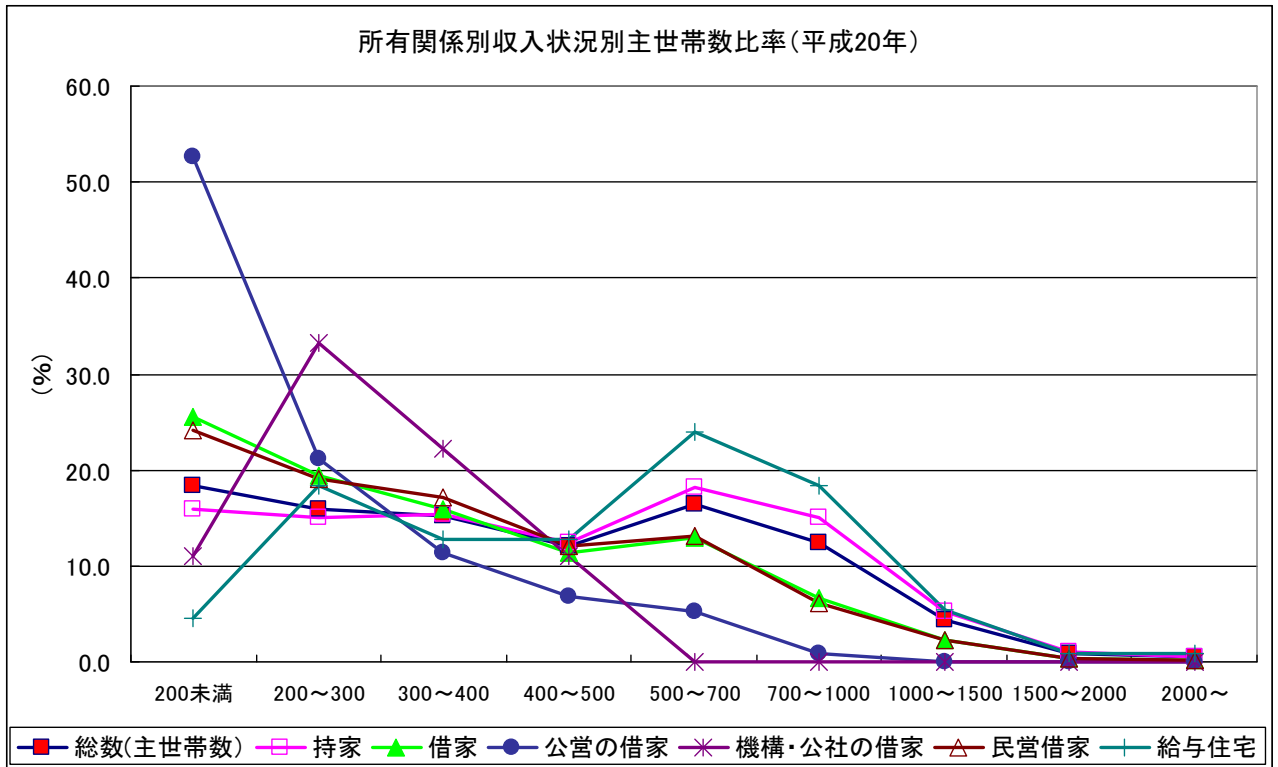
・表ー 3 6 民間賃貸住宅の家賃の推移と公的賃貸住宅家賃との比較（平成15年、20年）

項目		平成15年	平成20年	
民間賃貸住宅	総戸数	74,500戸	77,100戸	
	一畳あたり家賃の平均(月額)	木造	1,724円	1,959円
		非木造	2,953円	2,944円
	低家賃住戸数(一畳あたり1,500円未満)	9,600戸	7,000戸	
公的賃貸住宅	1畳あたり家賃の分布範囲	0~2750円	0~2750円	
	1畳あたり家賃の平均	829円	927円	

(11) 所得水準

- ・「平成20年住宅・土地統計調査」によると、本県の所得水準別主世帯数は、200万円／年未満の割合が18.4%と最も多くなっている。
- ・所有関係別で見ると、公営住宅で200万円／年未満の世帯が5割以上と圧倒的に多く、本来の役割に見合った割合になっている。
- ・また民営借家も、200万円／年未満の世帯の割合が24.1%と高くなっている。
- ・逆に、400～700万円／年の世帯では給与住宅の占める割合が高く、勤労世帯の住まいの中心になっている。

・グラフー35 所有関係別収入状況別主世帯数比率（平成20年）



[資料：平成20年住宅・土地統計調査]

・表ー37 所有関係別収入状況別主世帯数（平成20年）

		主世帯 総数	200万円 未満	200～ 300万円	300～ 400万円	400～ 500万円	500～ 700万円	700～ 1000万円	1000～ 1500万円	1500～ 2000万円	2000 万円以上	不明
主世帯 (世帯)	総数(主世帯数)	372,700	68,400	59,800	57,100	44,800	61,500	46,700	16,100	3,200	1,700	13,500
	持家	264,400	42,100	39,900	40,700	33,100	48,000	39,900	13,800	2,900	1,500	2,500
	借家	102,700	26,300	20,000	16,400	11,700	13,400	6,900	2,300	300	200	5,400
	公営	13,300	7,000	2,800	1,500	900	700	100				
	機構・公社	900	100	300	200	100						
	民営	77,700	18,700	14,800	13,300	9,300	10,200	4,800	1,700	200	100	4,600
	給与住宅	10,900	500	2,000	1,400	1,400	2,600	2,000	600	100	100	300
比率 (%)	総数(主世帯数)	100.0	18.4	16.0	15.3	12.0	16.5	12.5	4.3	0.9	0.5	3.6
	持家	100.0	15.9	15.1	15.4	12.5	18.2	15.1	5.2	1.1	0.6	0.9
	借家	100.0	25.6	19.5	16.0	11.4	13.0	6.7	2.2	0.3	0.2	5.3
	公営	52.6	21.1	11.3	6.8	5.3	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8
	機構・公社	11.1	33.3	22.2	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	民営	24.1	19.0	17.1	12.0	13.1	6.2	2.2	0.3	0.1	5.9	1.8
	給与住宅	4.6	18.3	12.8	12.8	23.9	18.3	5.5	0.9	0.9	2.8	1.6

[資料：平成20年住宅・土地統計調査]

(12) 住環境の状況

① 接道状況

- ・「住宅・土地統計調査」によると、敷地が道路に接していない住宅の割合は減少傾向であるが、平成20年でも2.1%残っている。
- ・また、接している道路が4m未満の住宅は平成20年で47%もある。
- ・特に、持家でその傾向が顕著であり、平成10年時点からあまり改善されていない。

・表-38 敷地に接している道路の状況別住宅数の推移（住宅総数）

	住宅数(戸)			比率(%)		
	H10	H15	H20	H10	H15	H20
住宅総数	347,300	360,300	372,700	100.0	100.0	100
道路に接していない	4,200	3,300	7,700	1.2	0.9	2.1
道路に接している	343,200	357,000	365,000	98.8	99.1	97.9
幅員 2m 未満の道路に接している	3,200	33,900	30,800	0.9	9.4	8.3
幅員 2m~4m 未満の道路に接している	130,400	157,900	144,300	37.5	43.8	38.7
幅員 4m~6m 未満の道路に接している	121,000	116,400	123,300	34.8	32.3	33.1
幅員 6m~10m 未満の道路に接している	48,400	37,900	50,700	13.9	10.5	13.6
幅員 10m 以上の道路に接している	11,300	10,900	15,900	3.3	3.0	4.3
不明	28,900	0	0	8.3	0.0	0

[資料：住宅・土地統計調査]

・表-39 敷地に接している道路の状況別住宅数の推移（持家）

	住宅数(戸)			比率(%)		
	H10	H15	H20	H10	H15	H20
住宅総数	219,100	238,900	253,700	100.0	100.0	100
道路に接していない	3,100	2,000	4,600	1.4	0.8	1.8
道路に接している	216,000	236,900	249,100	98.6	99.2	98.2
幅員 2m 未満の道路に接している	23,300	26,100	24,200	10.6	10.9	9.5
幅員 2m~4m 未満の道路に接している	96,700	116,700	109,900	44.1	48.8	43.3
幅員 4m~6m 未満の道路に接している	69,800	71,000	81,000	31.9	29.7	31.9
幅員 6m~10m 未満の道路に接している	23,200	18,700	26,800	10.6	7.8	10.6
幅員 10m 以上の道路に接している	3,100	4,500	7,200	1.4	1.9	2.8

[資料：住宅・土地統計調査]

・表-40 敷地に接している道路の状況別住宅数の推移（借家）

	住宅数(戸)			比率(%)		
	H10	H15	H20	H10	H15	H20
住宅総数	100,600	102,000	101,800	100.0	100.0	100
道路に接していない	1,100	1,100	2,900	1.1	1.1	2.8
道路に接している	99,600	100,800	98,900	99.0	98.8	97.2
幅員 2m 未満の道路に接している	6,900	6,500	5,500	6.9	6.4	5.4
幅員 2m~4m 未満の道路に接している	26,300	35,300	29,500	26.1	34.6	29
幅員 4m~6m 未満の道路に接している	40,800	38,800	36,200	40.6	38.0	35.6
幅員 6m~10m 未満の道路に接している	19,200	15,000	19,800	19.1	14.7	19.4
幅員 10m 以上の道路に接している	6,300	5,200	7,900	6.3	5.1	7.8

[資料：住宅・土地統計調査]

② 公園までの距離

- ・「住宅・土地統計調査」によると、最寄りの公園までの距離が、街区公園の誘致距離である「250m未満」にある住宅は全体の25%程度で、3分の1は1km以上離れている。
- ・市別にみると、高松市が「250m未満」にある住宅の割合が32.3%と高いのに対し、観音寺市では2.3%、さぬき市では8.5%、東かがわ市では8.6%と若干低くなっている。

・表－4 1 最寄りの公園までの距離別住宅数の推移

		香川県			
		H5	H10	H15	H20
住宅数 (戸)	総数	321,300	347,300	360,300	372,700
	250m未満	34,100	49,900	54,200	92,100
	250～499m	41,800	50,500	53,800	77,800
	500～999m	68,000	80,700	82,700	78,900
	1000m以上	177,400	166,200	169,700	123,900
比率 (%)	総数	100	100	100	100
	250m未満	10.6	14.4	15.0	24.7
	250～499m	13.0	14.5	14.9	20.9
	500～999m	21.2	23.2	23.0	21.2
	1000m以上	55.2	47.9	47.1	33.2

[資料：住宅・土地統計調査]

・表－4 2 最寄りの公園までの距離別住宅数（平成20年時点の行政区域の集計：8市）

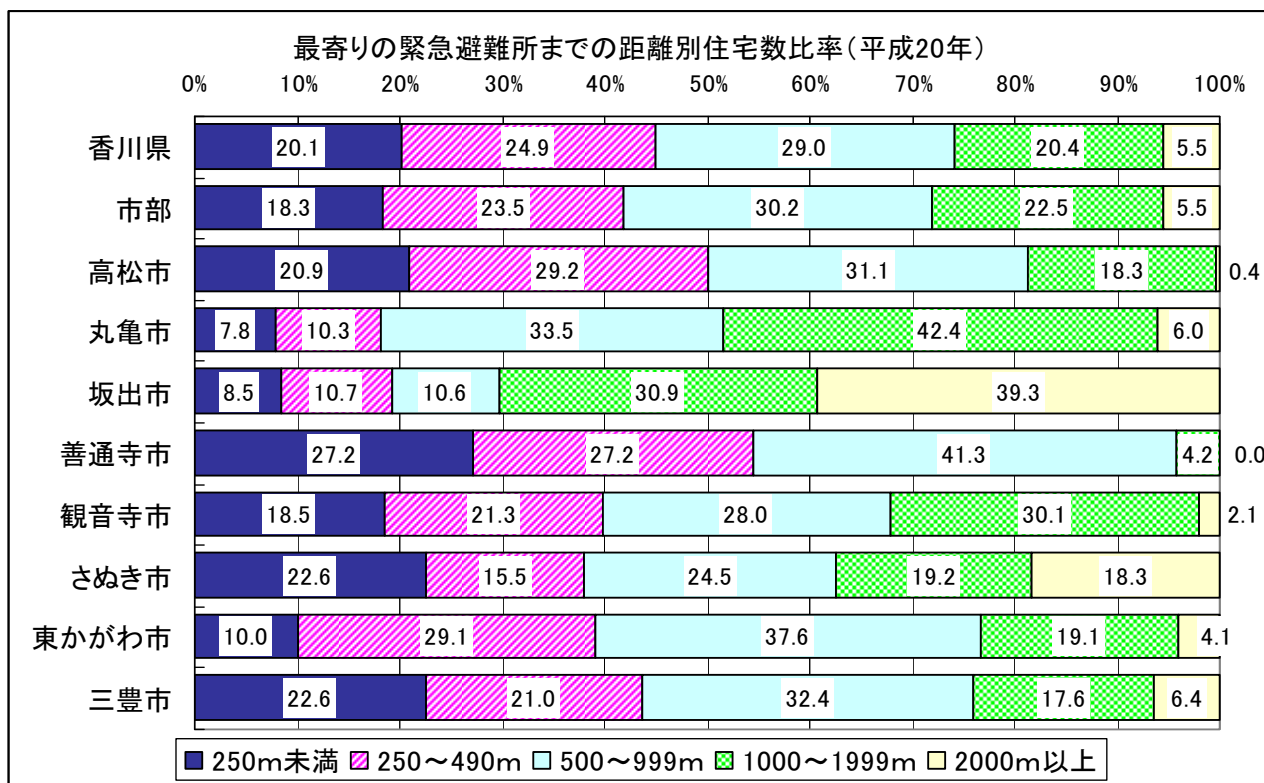
		H20								
		市部	高松市	丸亀市	坂出市	善通寺市	観音寺市	さぬき市	東かがわ市	三豊市
住宅数 (戸)	総数	312,950	163,900	39,270	21,410	13,040	21,830	19,370	12,120	22,010
	250m未満	81,470	53,010	9,940	2,440	3,300	600	1,640	1,040	9,500
	250～499m	65,870	45,020	6,490	1,700	4,250	1,500	1,530	1,230	4,150
	500～999m	64,540	37,410	9,510	2,530	4,660	2,870	2,020	1,800	3,740
	1000m以上	101,060	28,460	13,330	14,750	830	16,850	14,180	8,040	4,620
比率 (%)	総数	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	250m未満	26.0	32.3	25.3	11.4	25.3	2.7	8.5	8.6	43.2
	250～499m	21.0	27.5	16.5	7.9	32.6	6.9	7.9	10.1	18.9
	500～999m	20.6	22.8	24.2	11.8	35.7	13.1	10.4	14.9	17.0
	1000m以上	32.3	17.4	33.9	68.9	6.4	77.2	73.2	66.3	21.0

[資料：平成20年住宅・土地統計調査]

③ 最寄りの緊急避難場所までの距離

・「平成 20 年住宅・土地統計調査」によると、最寄りの緊急避難場所までの距離については、半数弱が「500m以内」となっている一方で、「2km以上」の住宅も5%以上存在している。

・グラフー 3 6 最寄りの緊急避難場所までの距離別住宅数比率（平成 20 年）



[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

・表ー 4 3 最寄りの緊急避難場所までの距離別住宅数（平成 20 年）

		香川県	市部	高松市	丸亀市	坂出市	善通寺市	観音寺市	さぬき市	東かがわ市	三豊市
住宅数 (戸)	総数	372,700	312,950	163,900	39,270	21,410	13,040	21,830	19,370	12,120	22,010
	250m未満	75,000	57,270	34,270	3,050	1,820	3,550	4,030	4,370	1,210	4,970
	250~490m	92,800	73,620	47,930	4,040	2,300	3,550	4,650	3,000	3,530	4,620
	500~999m	108,100	94,380	51,000	13,170	2,260	5,390	6,120	4,740	4,560	7,140
	1000~1999m	76,200	70,350	30,070	16,640	6,610	550	6,560	3,720	2,320	3,880
	2000m以上	20,600	17,310	630	2,360	8,420		460	3,540	500	1,400
比率 (%)	総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	250m未満	20.1	18.3	20.9	7.8	8.5	27.2	18.5	22.6	10.0	22.6
	250~490m	24.9	23.5	29.2	10.3	10.7	27.2	21.3	15.5	29.1	21.0
	500~999m	29.0	30.2	31.1	33.5	10.6	41.3	28.0	24.5	37.6	32.4
	1000~1999m	20.4	22.5	18.3	42.4	30.9	4.2	30.1	19.2	19.1	17.6
	2000m以上	5.5	5.5	0.4	6.0	39.3	0.0	2.1	18.3	4.1	6.4

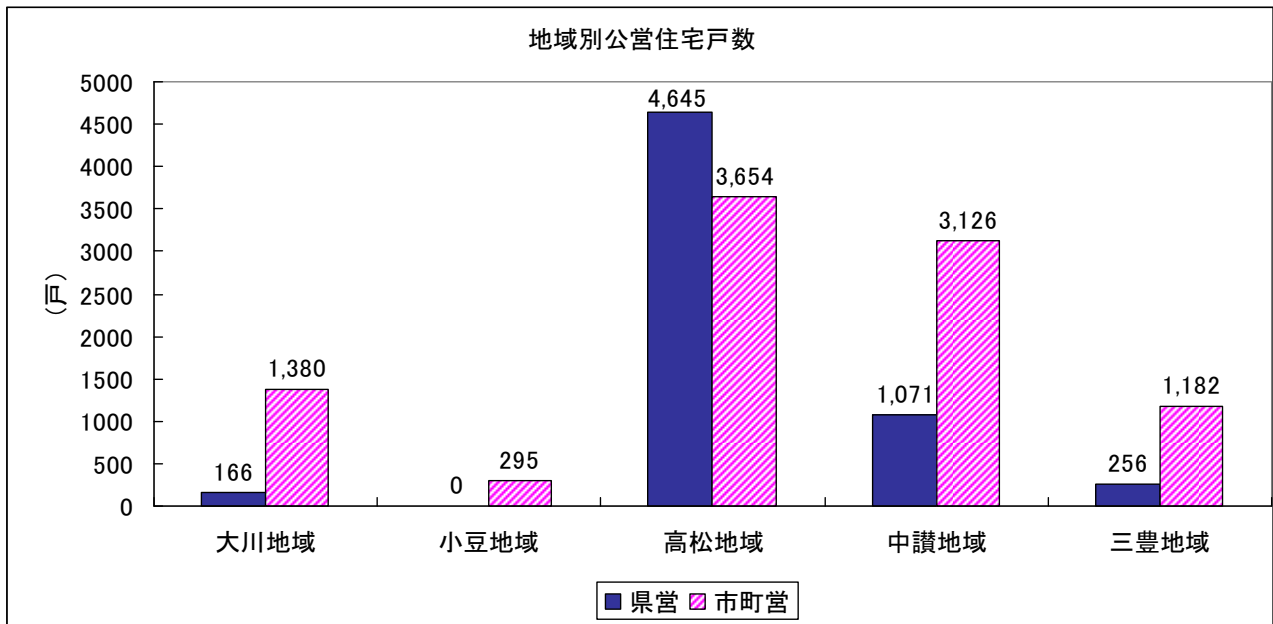
[資料：平成 20 年住宅・土地統計調査]

(13) 公営住宅の状況

① 管理戸数

- ・平成 22 年 3 月 31 日現在、本県の公営住宅数は 15,775 戸、内県営住宅が 6,138 戸、市町営住宅が 9,637 戸となっている。
- ・地域別の供給状況を見ると、高松地域が圧倒的に多く、8,303 戸と全体の半数以上が供給されており、そのうち県営住宅が占める割合は 56.0%と、県全体での公営住宅での県営住宅の占める割合の 38.9%を大きく上回っており、世帯数に対する割合でも 4.7%と高くなっている。

・ グラフー 37 地域別公営住宅数



・ 表ー 4 4 公営住宅の地域別管理戸数と地域別世帯数との比較

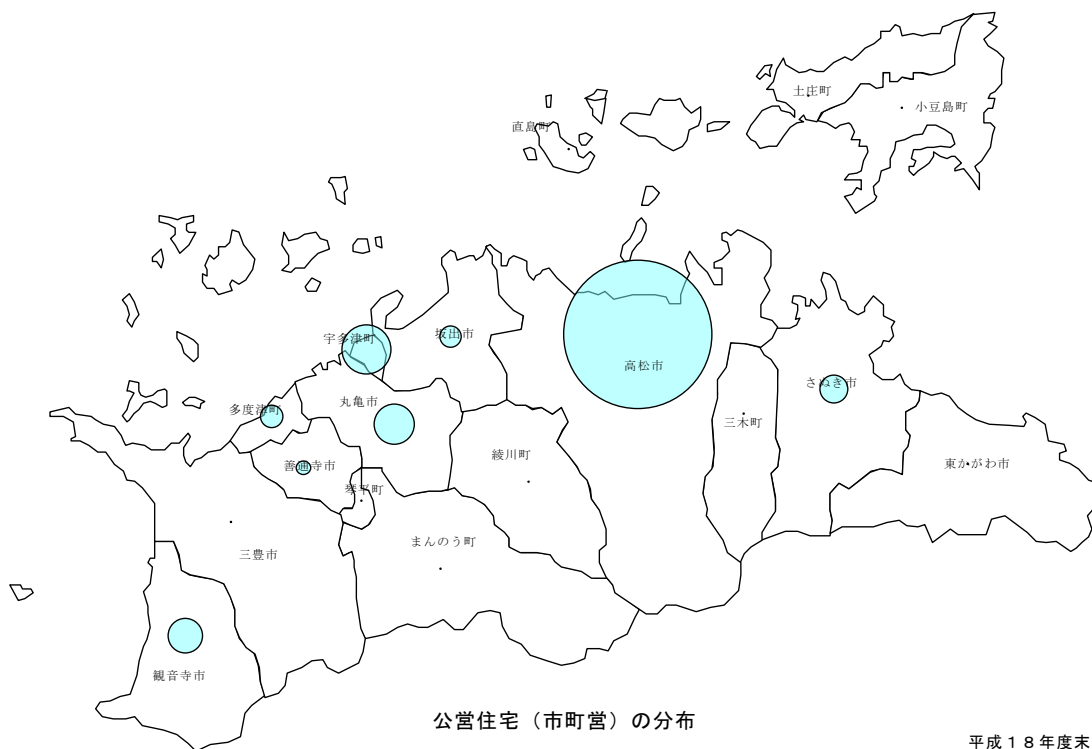
	大川地域	小豆地域	高松地域	中讃地域	三豊地域	県全体
世帯数(A)	43,975	13,291	175,019	114,353	46,080	392,718
県営住宅戸数(B)	166	0	4,645	1,071	256	6,138
市町営住宅戸数(C)	1,380	295	3,654	3,126	1,182	9,637
公営住宅戸数(D=B+C)	1,546	295	8,299	4,197	1,438	15,775
県営住宅の世帯数比(B/A)	0.4%	0.0%	2.7%	0.9%	0.6%	1.6%
市町営住宅の世帯数比(C/A)	3.1%	2.2%	2.1%	2.7%	2.6%	2.5%
公営住宅の世帯数比(D/A)	3.5%	2.2%	4.7%	3.7%	3.1%	4.0%
公営住宅中の県営住宅割合	10.7%	0.0%	56.0%	25.5%	17.8%	38.9%

※世帯数(A)は、22年4月1日現在の推計(統計調査課)

※市町営住宅戸数(C)は、22年3月31日現在の管理戸数

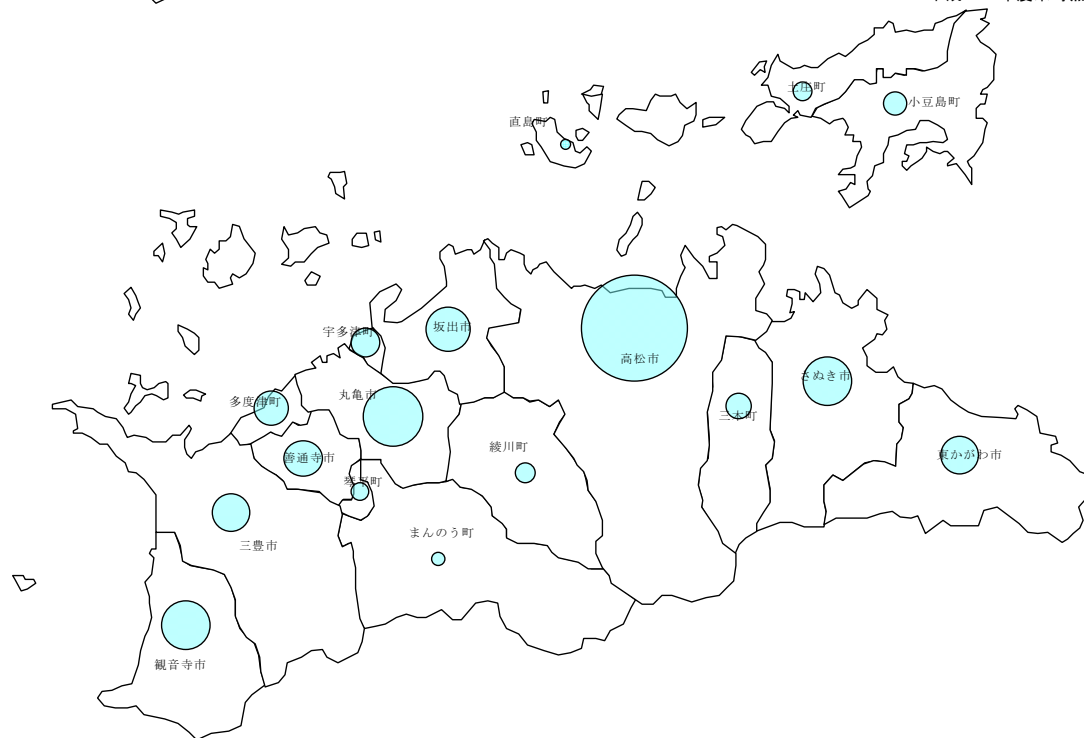
・図一 1 公営住宅（県営、市町営別）の管理戸数の市町別分布状況

公営住宅（県営）の分布



公営住宅（市町営）の分布

平成18年度末時点

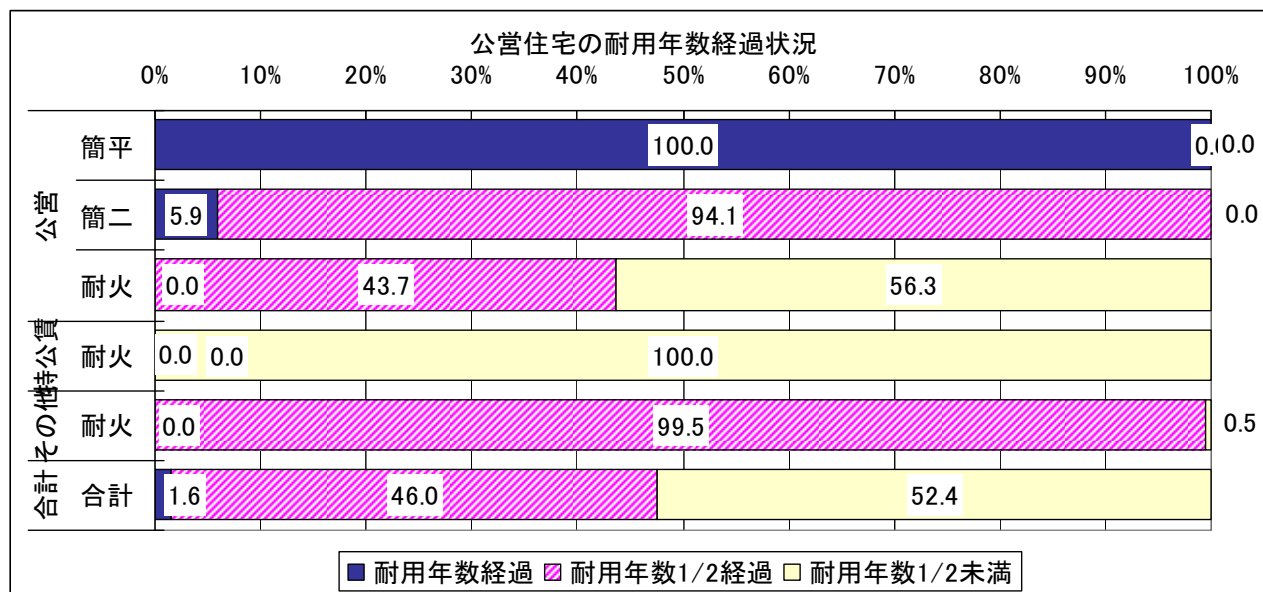


市町名	県営	市町営	合計	市町名	県営	市町営	合計	市町名	県営	市町営	合計
高松市	4,645	3,623	8,268	東かがわ市	0	443	443	宇多津町	498	254	752
丸亀市	332	1,133	1,465	三豊市	0	433	433	綾川町	0	123	123
坂出市	98	637	735	土庄町	0	119	119	琴平町	0	102	102
善通寺市	42	441	483	小豆島町	0	176	176	多度津町	101	385	486
観音寺市	256	749	1,005	三木町	0	201	201	まんのう町	0	51	51
さぬき市	166	736	902	直島町	0	31	31	合計	6,138	9,637	15,775

② 耐用年数経過状況

・ 県営住宅（公営住宅以外を含む。）の耐用年数の経過状況をみると、平成 23 年 3 月 31 日現在、公営住宅の簡易耐火構造平屋の住宅の全てが耐用年数を経過しており、簡易耐火構造 2 階建ての住宅についても、全てが耐用年数の 1 / 2 を経過している状況にある。

・ グラフー 3 8 県営住宅の耐用年数経過状況



[資料：香川県住宅課]

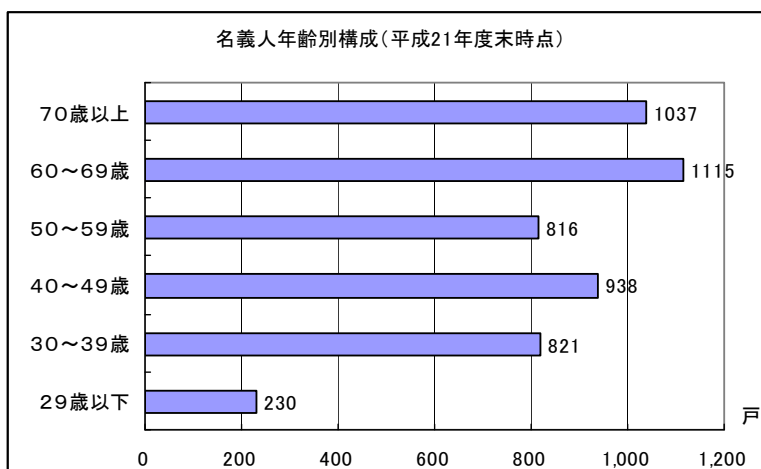
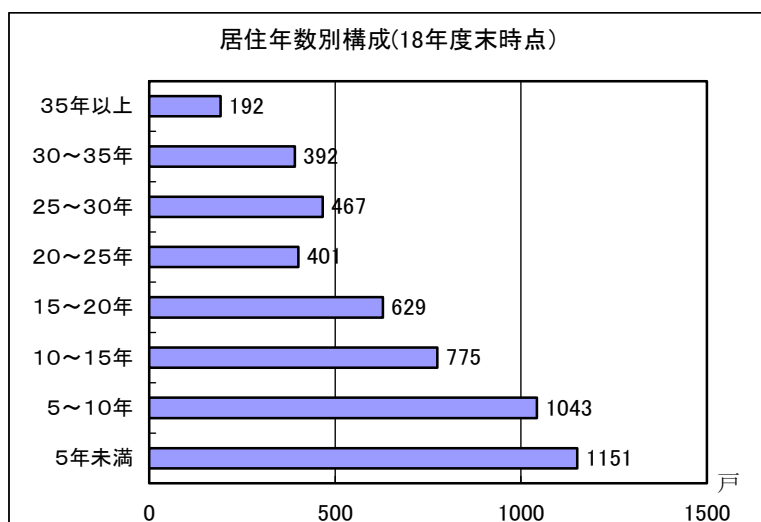
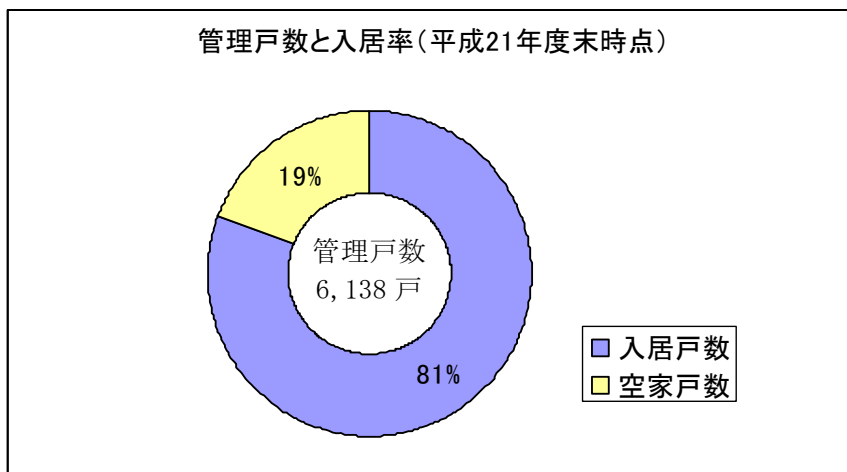
・ 表ー 4 5 県営住宅の耐用年数経過状況

種類	構造	耐用年数経過 戸数	耐用年数 1/2 経過戸数	耐用年数 1/2 未満戸数	合計
公営	簡二	21	332	0	353
	簡平	78	0	0	78
	高耐	0	0	743	743
	中耐	0	2,492	2,453	4,945
	低耐	0	0	19	19
	小計	99	2,824	3,215	6,138
特公賃	中耐	0	0	84	84
	小計	0	0	84	84
その他	中耐	0	208	0	208
	低耐	0	0	1	1
	小計	0	208	1	209
合計		83	99	3,032	3,300

③ 県営住宅の居住状況

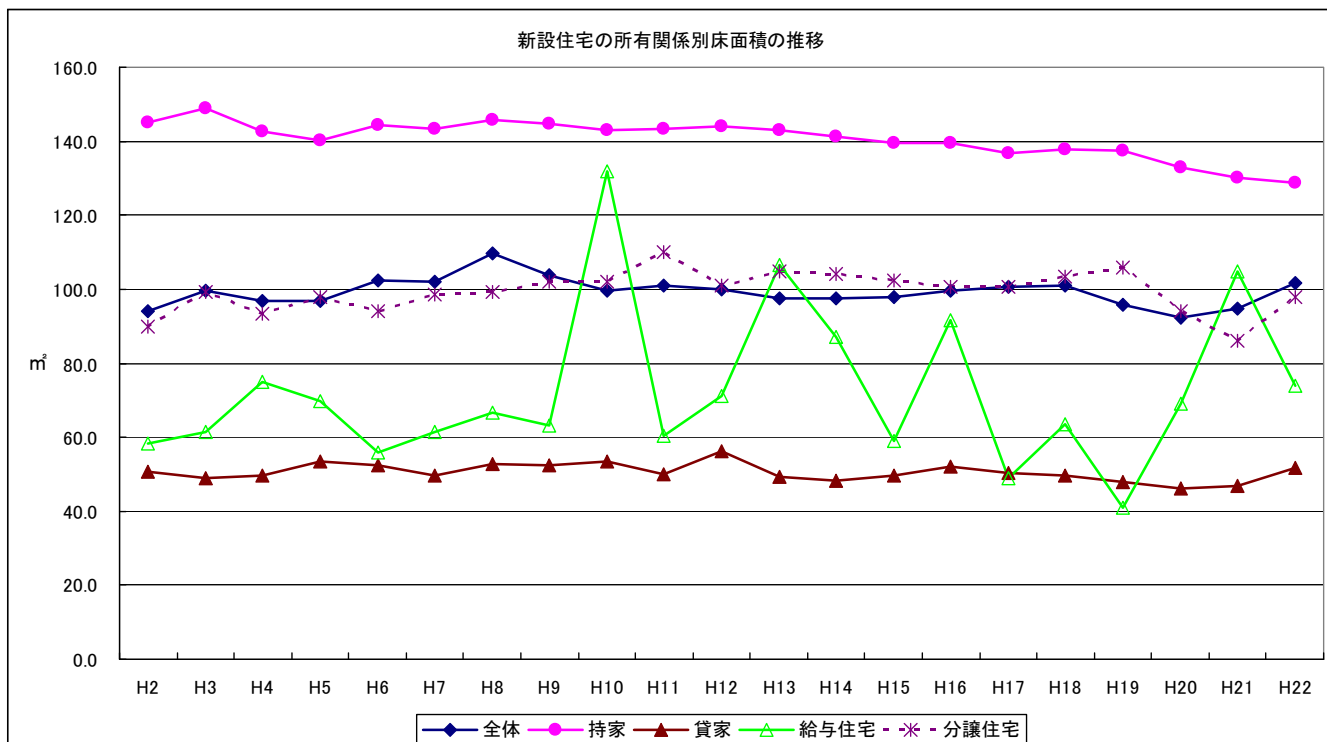
- ・ 県営住宅（公営住宅のみ）の入居の状況を見ると、空家が全体の19%程度存在している。
- ・ 入居者では10年未満の入居年数の世帯が全体の4割以上を占めており、比較的入替えは行われているが、30年以上居住している世帯も全体の12%程度存在する。
- ・ また、入居名義人の年齢構成では、60歳以上の世帯が多くなっている。

・ グラフー39 県営住宅入居者の状況



[資料：香川県住宅課]

・グラフー 4 5 新設住宅の所有関係別床面積の推移



・表ー 4 7 利用関係別新設住宅の戸当たり床面積の推移…参考

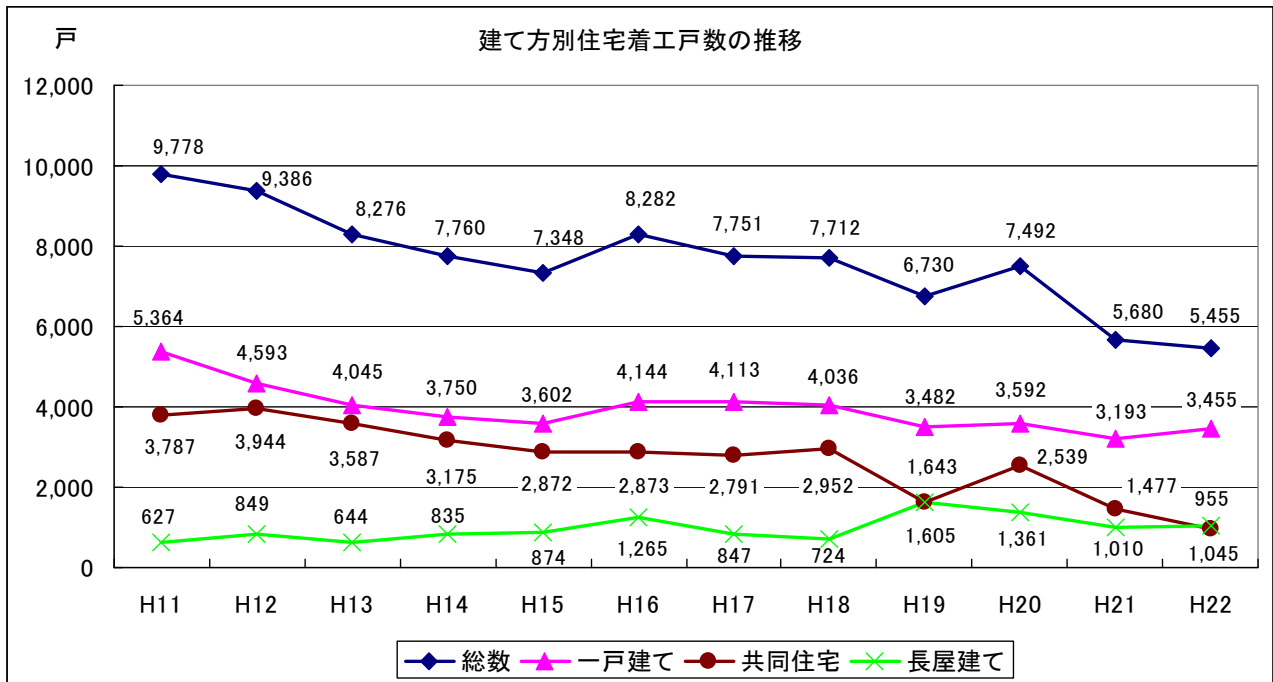
	新設住宅				
	総数	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
平成2年度	94.1	145.2	50.7	58.2	89.8
3年度	99.5	148.8	49.1	61.3	99.3
4年度	96.8	142.7	49.8	74.9	93.2
5年度	96.8	140.2	53.3	69.7	97.9
6年度	102.3	144.4	52.3	56	93.9
7年度	101.9	143.5	49.8	61.5	98.6
8年度	109.7	145.9	52.8	66.8	99.4
9年度	103.9	144.6	52.4	63.1	102.2
10年度	99.7	142.9	53.5	131.8	102.1
11年度	101.1	143.4	50.1	60.3	110.1
12年度	100.1	144	56.1	71	101.1
13年度	97.6	143	49.2	106.5	104.7
14年度	97.4	141.2	48.3	87.2	104
15年度	98	139.5	49.6	58.9	102.5
16年度	99.5	139.6	52.1	91.6	100.7
17年度	100.8	136.9	50.2	49.1	100.7
18年度	101.1	137.7	49.5	63.6	103.3
19年度	95.7	137.3	48	40.8	105.9
20年度	92.2	132.8	46.1	69	94.1
21年度	94.7	130.2	46.7	104.7	86.2
22年度	101.6	128.6	51.8	73.9	97.8
計	99.3	140.6	50.5	72.4	99.4

[資料：建築統計年報]

(2) 建て方別・構造別の住宅着工戸数の推移

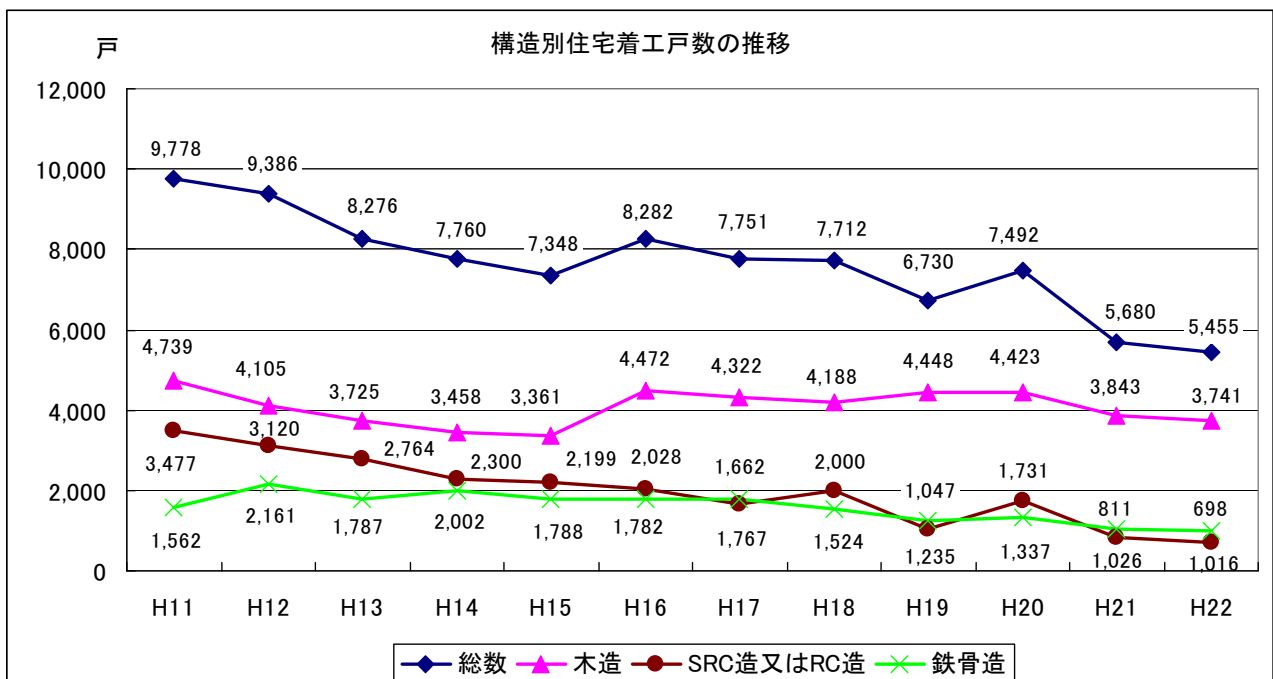
- ・建て方別では、年度ごとにばらつきはあるものの戸建住宅の割合が高い。共同住宅は平成12年度以降は減り続けている。長屋建ては全体の1割程度であるが増加傾向であり、全国平均に比べても高い割合となっている。
- ・構造別では、木造が過半数を占めており、全体戸数が減っている中で、シェアを高めている。鉄骨造の減少が著しく、平成17年度以降には鉄筋コンクリート造と同水準となった。

・グラフー47 建て型別住宅着工戸数の推移



[資料：建築統計年報]

・グラフー48 構造別住宅着工戸数の推移

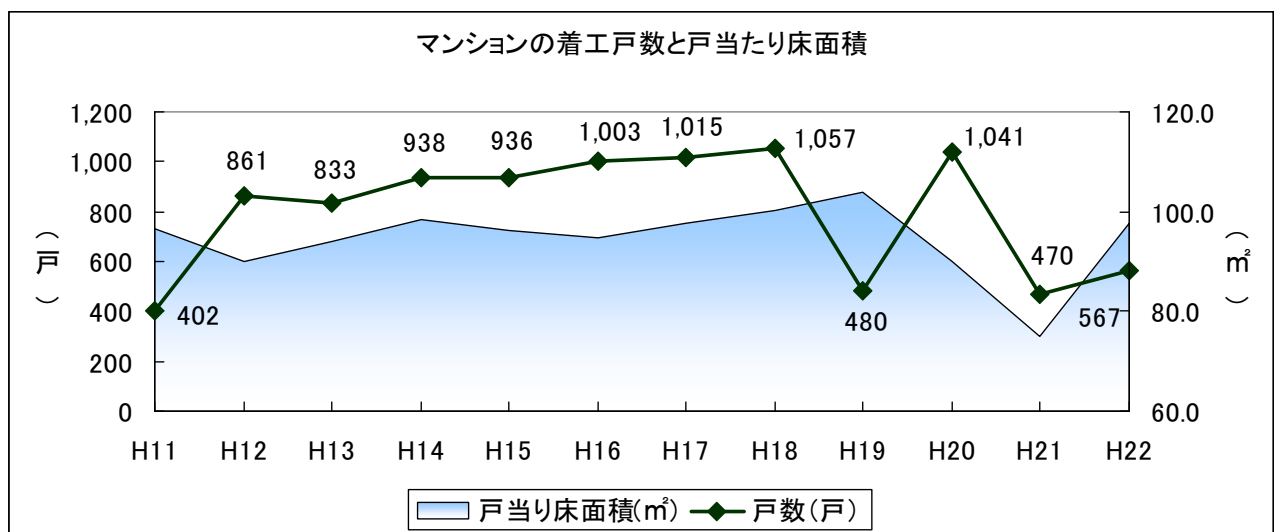


[資料：建築統計年報]

(3) マンションの建設動向

- ・マンションの着工戸数は、徐々に増加しており、平成16年には1,000戸を超えているが、平成19年以降は耐震偽装に係る建築基準法改正の影響が出ていると考えられる。
- ・戸当たりの床面積は平均96~98㎡で、比較的広い面積の住戸が建設されているが、平成19年以降狭小化している。
- ・購入時の価格等を住宅金融公庫融資のマンションで見ると、新築マンションで2,200万円程度、中古マンションで1,500~1,900万円程度、優良分譲マンション2,600万円程度となっており、新築マンションは若干価格が高くなっている。
- ・購入資金のうち手持金を見ると、新築マンションは高くなっており、平成13年で約330万円であったのが、平成16年では約980万円と、購入資金に対する手持ち資金の割合が非常に高くなっている。

・グラフー52 マンションの着工戸数及び床面積（合計）



※マンションは、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造の構造で、分譲による共同住宅

[資料：建築統計年報]

4. 将来推計

この推計は、指針の策定に当たって、目標値設定の前提条件の整理等のために行ったものであり、推計結果（建設戸数等）は目標ではない。

(1) 世帯数の推移について

①一般世帯数の推計

- 人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2009年12月推計）」を用い、年度末数値を各区分ごとの線形回帰により算出（27年度末はH32央の数値も利用）。

	H15年度末	H17年度末	H20年度末	H22年度末	H27年度末
一般世帯数	375,296	375,747	376,423	376,311	371,462

②普通世帯数の推計

- 「普通世帯数／一般世帯数」格差率を国勢調査より過去の推移から推計し、①で求めた年度末値（国調補正值）に格差率を乗じ、普通世帯数を算出。
- 格差率・・・一般世帯数に対する普通世帯数の割合（H15、H20は線形回帰により推計）。

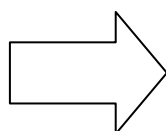
年度	格差率	年度	格差率
H15年度(2003)	0.975	H22年度(2010)	0.981
H17年度(2005)	0.976	H27年度(2015)	0.985
H20年度(2008)	0.979		

- 普通世帯数

	H15年度末	H17年度末	H20年度末	H22年度末	H27年度末
普通世帯数	365,914	366,729	368,518	369,161	365,890

③主世帯数の推計

	同居世帯数
H10年度	1,600
H15年度	1,800
H20年度	2,100



平均同居世帯数
1,833

- 主世帯数＝普通世帯数－同居世帯数（平均同居世帯数を一律採用）

	H15年度末	H17年度末	H20年度末	H22年度末	H27年度末
主世帯数	364,081	364,896	366,685	367,328	364,057
増減		+815		+643	-3,271



- 主世帯数は、住宅・土地統計調査との整合をとるため、これらの値を基本として推計する。具体的には、②の普通世帯の増減がそのまま反映されるとして各年度末の値を設定する。

採用値	H15年度(実績)	H17年度	H20年度(実績)	H22年度	H27年度
主世帯数	360,300	361,115	372,700	373,343	370,072
増減		→ +815		→ +643	-3,271

(2) 空家（賃貸用または売却用）の増加

	経過 年数	総数	居住世帯 (主世帯)	居住世帯 なし住宅 総数	空家数	空家率	一時現在 者・建築 中	世帯減 少による 過剰分	備考
1973年度央	10	263,500	244,000	19,500	15,200	5.77%			実績
1978年度央	15	300,800	271,300	29,500	25,600	8.51%	3,800	0	
1983年度央	20	320,400	289,200	31,200	27,600	8.61%	3,600	0	
1988年度央	25	341,700	303,100	38,600	34,800	10.18%	3,800	0	
1993年度央	30	364,500	321,200	43,300	39,400	10.81%	3,900	0	
1998年度央	35	405,300	347,300	57,900	49,800	12.29%	8,200	0	
2003年度央	40	421,100	360,300	60,800	58,400	13.87%	2,400	0	
2005年度末	42.5	427,473	361,115	66,358	63,958	14.96%	2,400	0	推計
2008年度央	45	446,400	372,700	73,700	71,400	15.99%	2,300	0	実績
2010年度末	47.5	445,405	373,343	72,062	69,762	15.66%	2,300	0	推計
2015年度末	52.5	448,123	370,072	78,051	75,751	※16.90%	2,300	3,271	

①空家率のトレンド推計

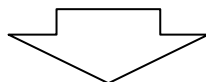
- ・空家については、空家率の推移を対数近似し、2008（平成20）年度央の数値を住宅・土地統計調査に整合するよう補正を行う。
- ・空家数＝（居住世帯なし住宅総数）－（一時現在者・建築中）
- ・一時現住者のみの住宅、建築中の住宅については、調査値のない期間については、直近からの増加数なしと仮定する。

	空家率		空家数	増減数 (トレンド分)
	推計値	推計補正值		
2005(H17)年度末	14.01%	14.96%	63,958	－
2010(H22)年度末	14.68%	15.66%	69,762	5,804
2015(H27)年度末	15.28%	16.29%	72,480	2,718

②世帯数の減少過多による空家増加分

- ・平成22年度以降、世帯数が減少に転じ、上記トレンド推計よりも実際には空家が増加すると考えられるため、居住世帯の減少分を2015（平成27）年度の世帯減少過剰分として空家数に加算する。
- ・世帯減少による過剰分＝373,343－370,072＝3,271

	合計	空家率トレンド分	世帯の減少過剰分
H17年度末～H22年度末 (2005～2010)	5,804	5,804	0
H22年度末～H27年度末 (2010～2015)	5,989	2,718	3,271



③空家数の推計

	H17年度末	H22年度末	H27年度末
空家数	63,958	69,762	75,751
増加戸数		5,804	5,989

(3) 既存住宅の減失

①住宅の減失戸数の推計

- ・建設時期の区分ごとに、これまでの推移を元に将来の残存戸数を推計する。

各調査時点における建築時期別の居住世帯のある住宅数

建設時期の区分		1978	1983	1988	1993	1998	2003	2008
		S53	S58	S63	H5	H10	H15	H20
総計		271,300	289,200	303,000	321,300	347,300	360,300	372,900
～S25	～1950	72,727	56,718	44,707	34,871	29,975	27,158	22,069
S26～S35	1951～1960	37,314	30,062	27,829	25,801	23,268	17,663	13,988
S36～S45	1961～1970	72,227	67,741	61,484	54,524	48,061	40,839	36,264
S46～S55	1971～1975	89,033	115,640	108,903	101,187	92,159	80,146	76,569
S56～H2	1981～1990	0	19,040	60,078	83,550	84,640	81,780	67,451
H3～H12	1991～2000	0	0	0	21,366	69,196	93,317	87,241
H13～	2001～2010	0	0	0	0	0	19,398	69,317

※建築時期不詳住宅は、建築時期別ストックで按分している。

これまでの推移をロジスティック曲線で近似した将来推計

建設時期の区分	残存戸数(H15,20以外は推計)					減失戸数		
	2003 H15央	2005 H17末	2008 H20央	2010 H22末	2015 H27末	H15 ～H17	H18 ～H22	H23 ～H27
総計	360,301	394,880	372,899	356,100	313,799	-15,340	-38,780	-42,301
～S25	27,158	22,890	22,069	18,235	14,437	-4,268	-4,655	-3,798
S26～S35	17,663	16,326	13,988	13,517	11,074	-1,337	-2,809	-2,443
S36～S45	40,839	37,328	36,264	29,459	22,378	-3,511	-7,869	-7,081
S46～S55	80,146	83,642	76,569	66,653	49,092	3,496	-16,989	-17,561
S56～H2	81,780	74,752	67,451	70,241	63,493	-7,028	-4,511	-6,748
H3～H12	93,317	90,625	87,241	88,678	85,444	-2,692	-1,947	-3,234
H13～	19,398	69,317	69,317	69,317	67,881	0	0	-1,436

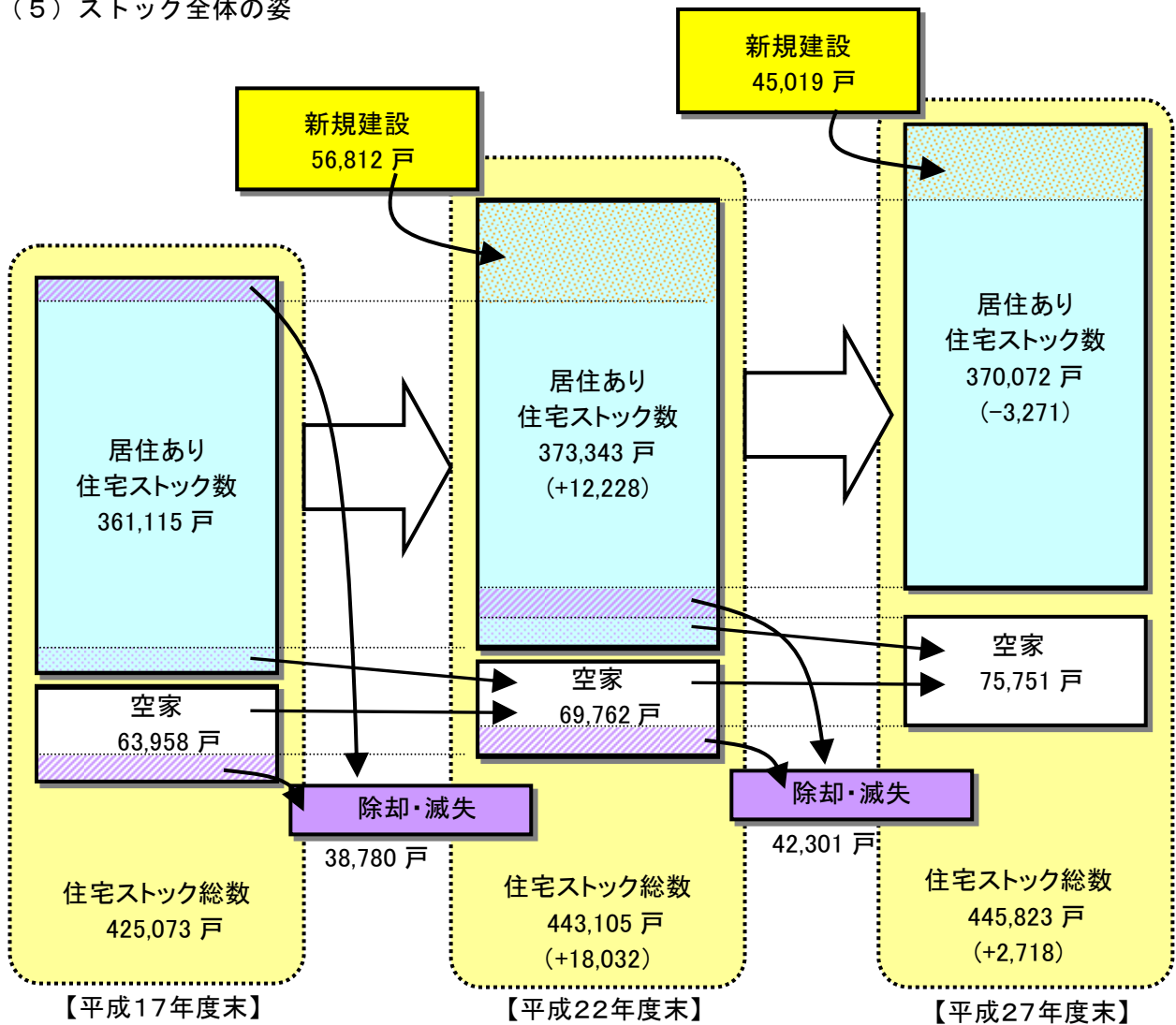
(4) 建設戸数の推計

①建設戸数の推計

- ・建設戸数は、(住宅ストックの増加数) - (居住あり住戸の減失戸数) で求める。
- ・H18～H22 建設住宅で H23～H27 に非居住となる住戸は無いものと仮定する。

	H18～H22	H23～H27
住宅ストックの増加数	18,032	2,718
建設戸数	56,812	45,019
減失戸数	38,780	42,301

(5) ストック全体の姿



(6) 高齢者の居住状況に関する推計

① 高齢者世帯数の推計

・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2009年12月推計）」を用いる

	H17 央	H22 央	H27 央	H32 央	増減 H17 ～H22	増減 H22 ～H27	増減 H27 ～H32
65～75 歳	65,398	66,224	79,203	78,801	826	12,979	-402
75 歳以上	53,781	64,470	69,935	75,650	10,689	5,465	5,715
76 歳以上	119,179	130,694	149,138	154,451	11,515	18,444	5,313

② 持家・借家別の世帯数の推計

・世帯主年齢区分ごとの持家率から推計（5歳上の世代の直前5年間の借家減少率を採用）

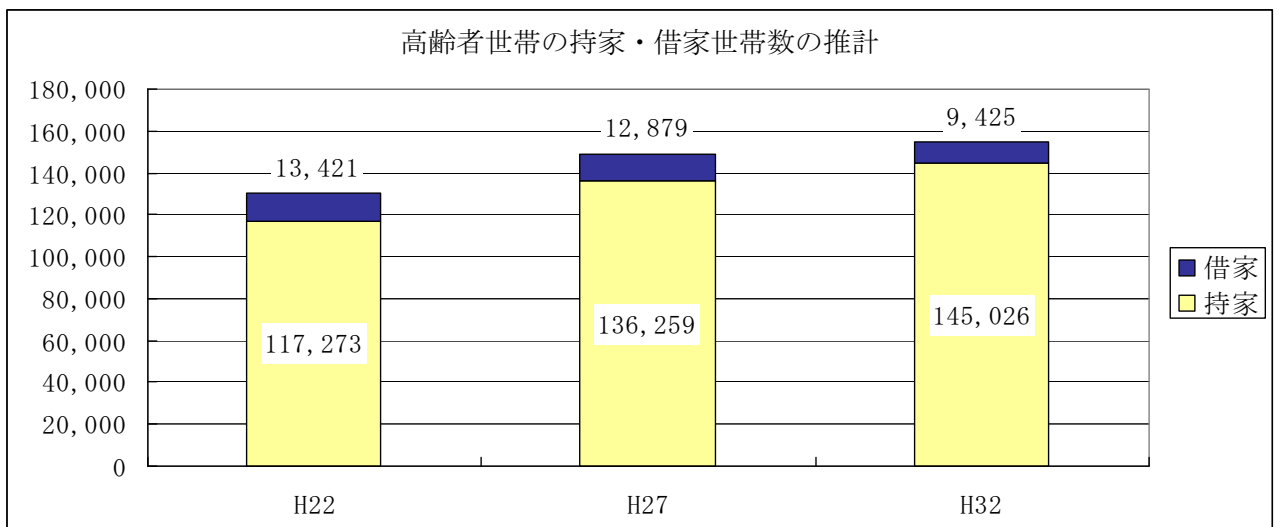
世帯主	H5 年住調	H10 年住調	H15 年住調	H20 年住調	H22 年推計	H27 年推計	H32 年推計
30～34	58.10%	67.00%	68.78%	62.61%	62.61%	62.61%	62.61%
35～39	39.04%	49.77%	50.21%	47.29%	44.82%	41.12%	41.12%
40～44	28.13%	31.18%	35.50%	35.92%	34.75%	30.53%	26.83%
45～49	23.33%	24.08%	22.88%	27.02%	27.19%	26.27%	22.05%
50～55	19.94%	20.34%	21.36%	19.16%	20.82%	23.47%	22.55%
55～59	16.13%	17.15%	19.50%	17.03%	16.15%	16.49%	19.14%
60～65	13.14%	12.50%	15.41%	12.53%	11.54%	9.18%	9.52%
65～69	12.44%	11.29%	11.66%	12.44%	11.29%	8.57%	6.21%
70～74	12.44%	11.29%	10.77%				
75～	14.44%	14.15%	11.58%	8.79%	9.22%	8.71%	5.99%

※H15、H20 住調から5年刻みとなっていない推計年度の率は、直線補完で算定。

・世帯数の推計を基に持家・借家世帯数を推計

	H22 年度央			H27 年度央			H32 年度央		
	世帯数	持家	借家	世帯数	持家	借家	世帯数	持家	借家
65～75 歳	66,224	58,747	7,477	79,203	72,415	6,788	78,801	73,907	4,894
75 歳以上	64,470	58,526	5,944	69,935	63,844	6,091	75,650	71,119	4,531
65 歳以上	130,694	117,273	13,421	149,138	136,259	12,879	154,451	145,026	9,425

・グラフ 94 高齢者世帯の持家・借家世帯数の推計



発行 香川県土木部住宅課

〒760-8570

香川県高松市番町四丁目1番10号

電話 087-832-3584

かがやくけん、かがわけん。

香川県