

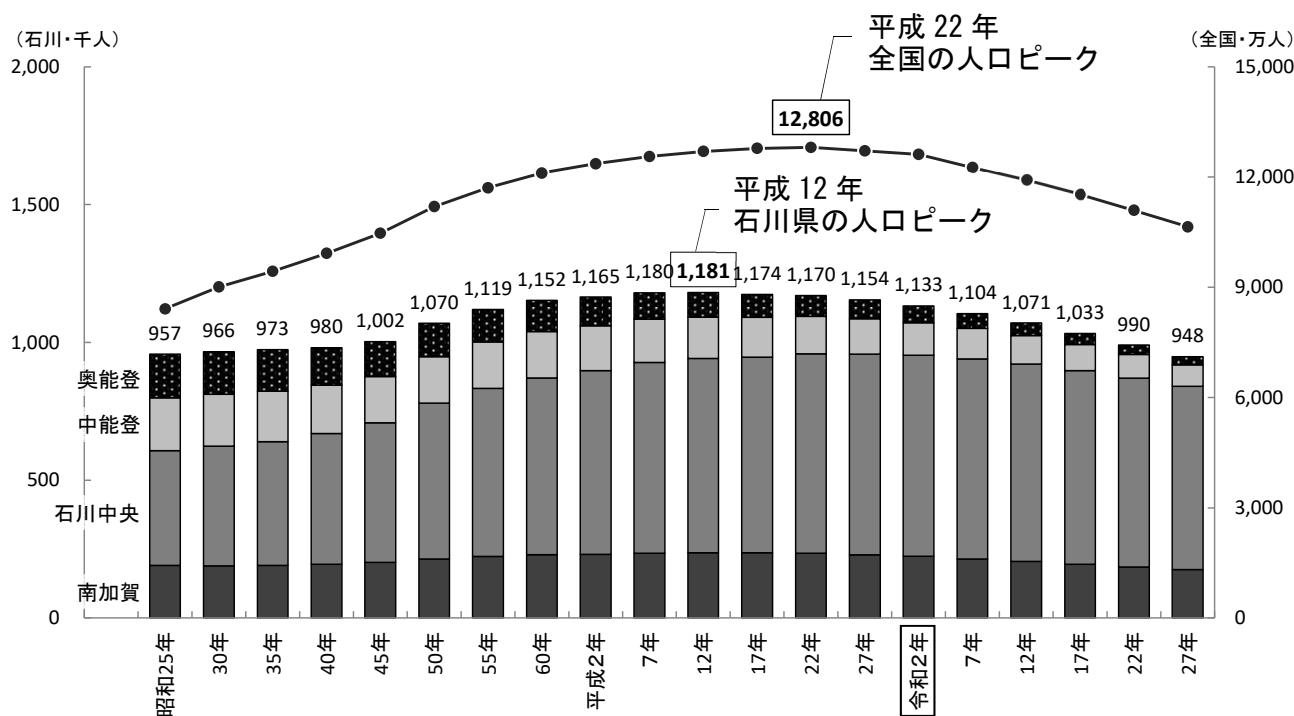
第2章 石川県の住生活を取り巻く状況

1. 人口及び世帯の状況

(1) 人口の推移

- ・ 全国の人口は、平成 22 年（12,806 万人）をピークとして、以降は減少が続いていく。
- ・ 県全体の人口は、平成 12 年（1,180,977 人）をピークに減少に転じ、令和 27 年には、947,918 人にまで減少することが見込まれている。
- ・ 能登地域では、昭和 25 年以降人口減少が続いており、今後も一貫して減少が続くことが見込まれている。県全体に占める割合も減少が続く見込みである。
- ・ 石川中央では、今後人口が減少することが見込まれるが、人口減少率は他の圏域よりも低い水準で推移する。
- ・ 南加賀でも、人口が減少するものの、県全体に占める割合は横ばいが続くことが見込まれる。

図表 県全域及び圏域別の人口推移（石川県・全国）



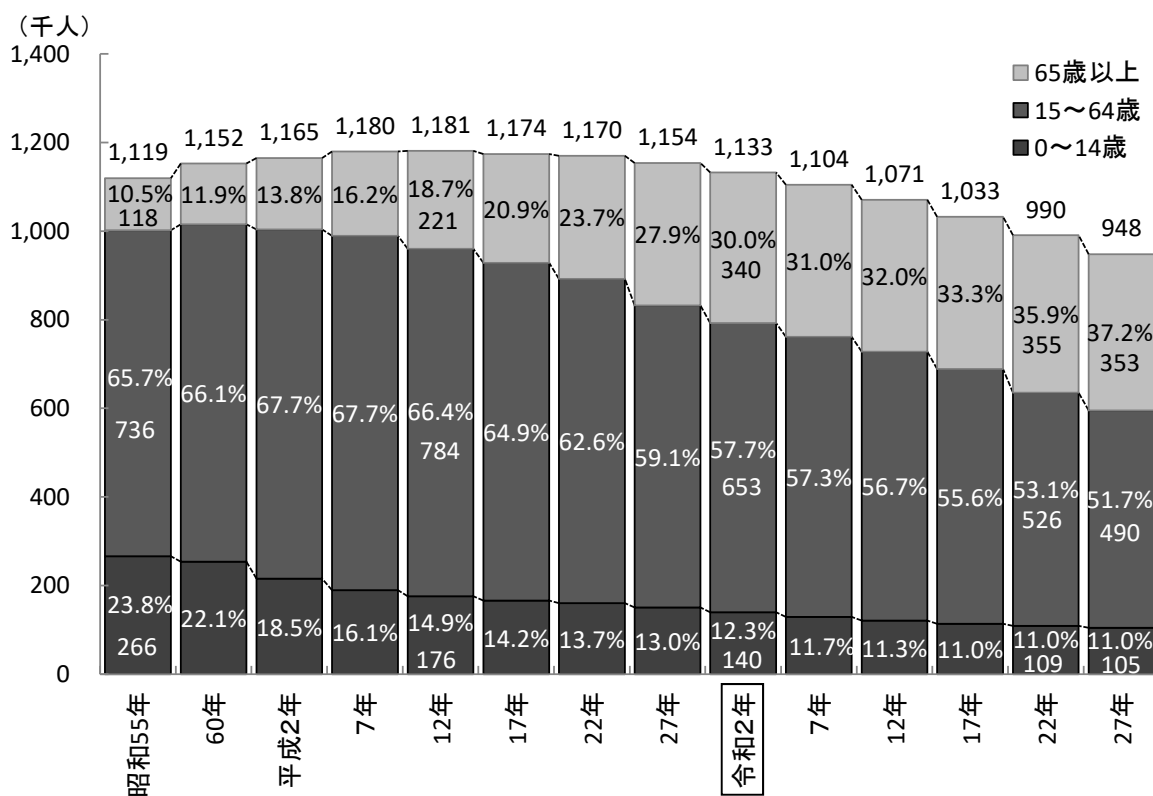
資料：令和2年までは国勢調査実績値、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成30年3月推計）なお、圏域区分は以下のとおり。

- ①奥能登…輪島市・珠洲市・鳳珠郡
- ②中能登…七尾市・羽咋市・羽咋郡・鹿島郡
- ③石川中央…金沢市・かほく市・白山市・野々市市・河北郡
- ④南加賀…小松市・加賀市・能美市・能美郡

(2) 年齢別人口の構成比の推移

- ・ 県全体では、年少人口(0～14 歳)が減少、高齢人口(65 歳以上)が増加する少子高齢化の傾向が顕著となっている。
- ・ 高齢人口の比率は今後も増加が続き、令和 2 年に 30%を超え、令和 27 年には 37.2%になることが見込まれる。なお、高齢人口は令和 22 年にピークを迎え、355 千人となり、その後は減少すると推計されている。
- ・ 年少人口の比率は減少が続き、令和 17 年以降、11%程度で横ばいになることが見込まれる。年少人口は、平成 2 年の 216 千人から令和 27 年には 105 千人に半減する見込みである。

図表 年齢別人口の構成比の推移（石川県）



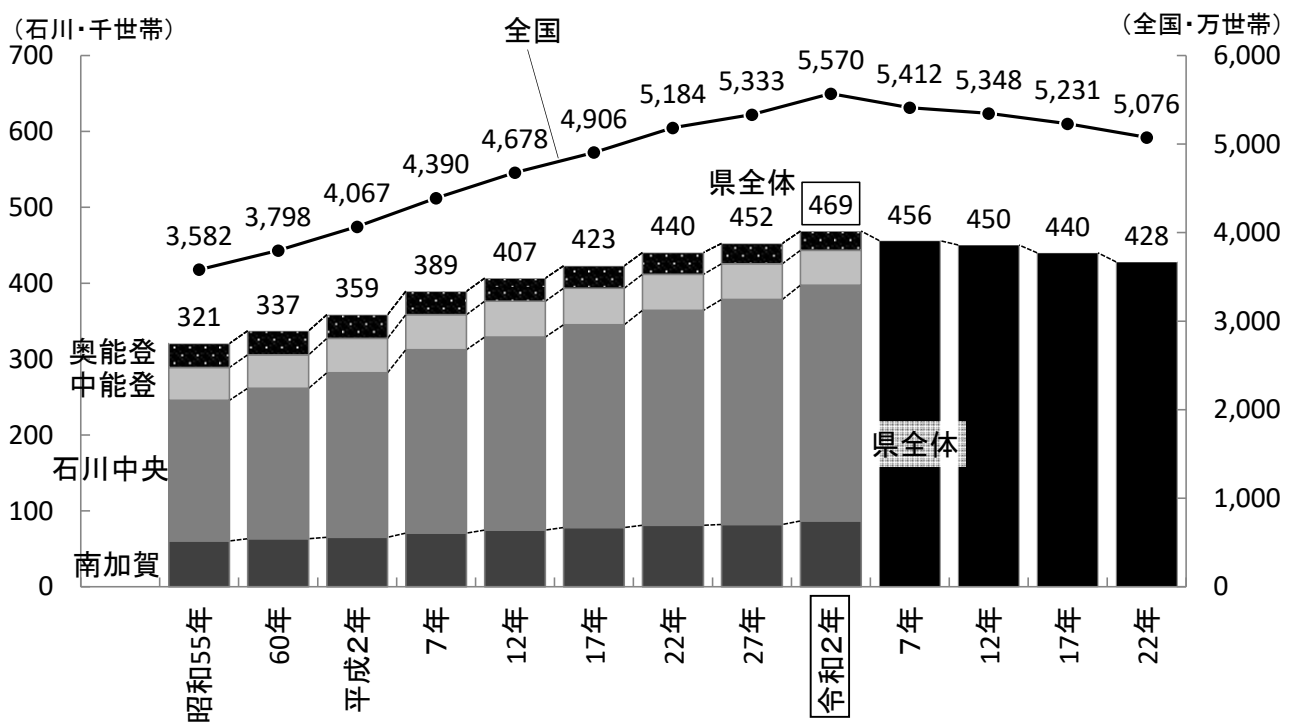
資料：令和 2 年までは国勢調査実績値（年齢不詳分は年齢区分の構成比で按分し、実績値を補正した）

令和 7 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成 30 年 3 月推計）

(3) 世帯数の推移

- ・ 県全体の世帯数は、令和2年(468,835世帯)頃をピークに減少に転じ、令和22年には427,911世帯になることが見込まれている。
- ・ 奥能登では、昭和55年以降、一貫して減少が続いている。
- ・ 中能登では、長期的には増加しているが、平成17年をピークに減少に転じている。
- ・ 石川中央、南加賀では着実に増加してきたが、近年は増加率が鈍くなっている。

図表 県全域及び圏域別の世帯数の推移（石川県・全国）



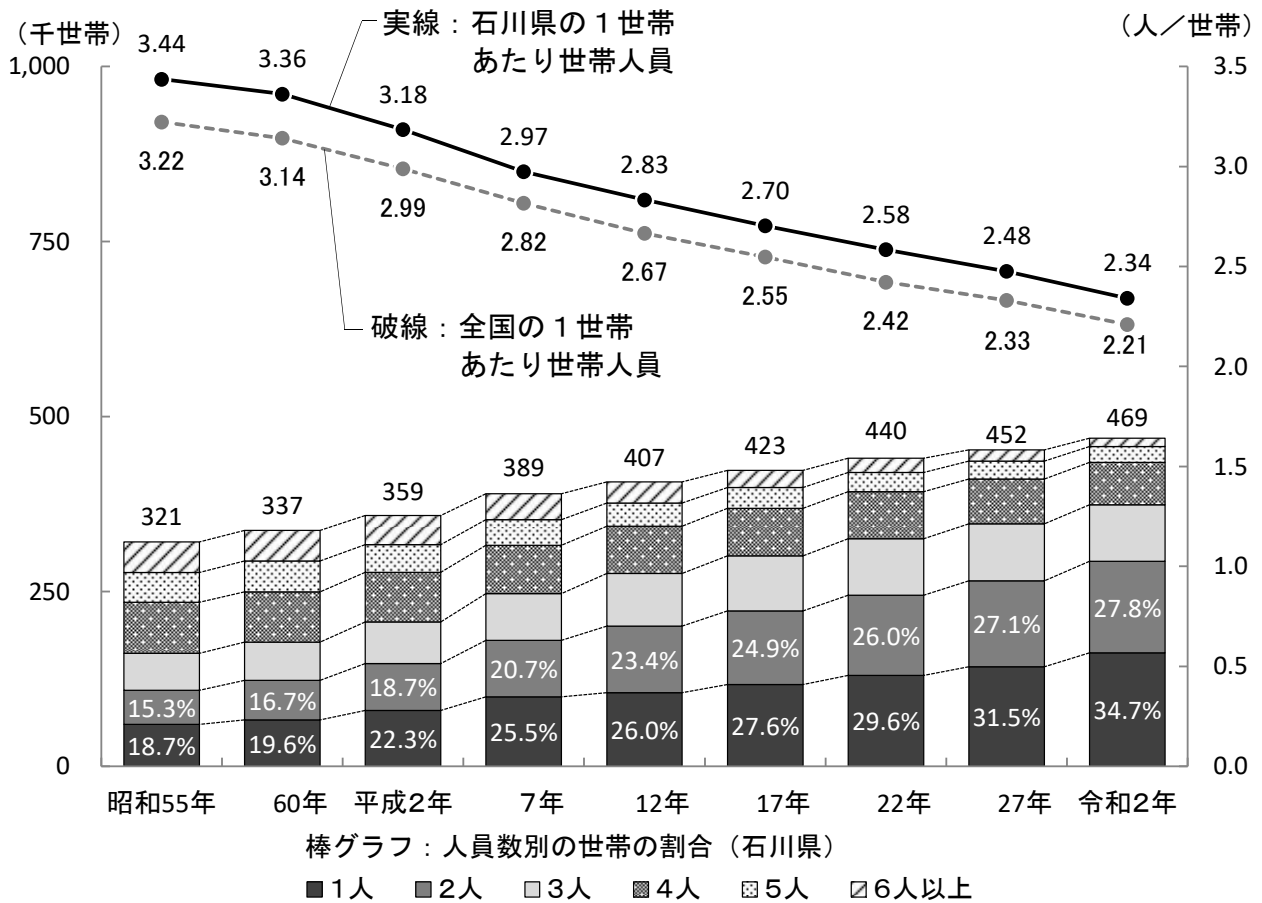
資料：令和2年までは国勢調査実績値、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成31年4月推計）なお、圏域区分は以下のとおり。

- ①奥能登…輪島市・珠洲市・鳳珠郡
- ②中能登…七尾市・羽咋市・羽咋郡・鹿島郡
- ③石川中央…金沢市・かほく市・白山市・野々市市・河北郡
- ④南加賀…小松市・加賀市・能美市・能美郡

(4) 世帯人員の推移

- ・ 本県の1世帯あたりの世帯人員は、全国水準を若干上回っているものの、全国と同様の傾向で減少傾向が続いている。
- ・ 本県では、昭和55年以降、1人世帯、2人世帯の割合が増加していることから、1世帯あたりの世帯人員は減少し、令和2年時点で2.34人/世帯となっている。
- ・ 令和2年時点で、1人世帯は34.7%、2人世帯は27.8%であり、世帯人員が2名以下の世帯が全体の半数以上(62.5%)を占めている。単身世帯の増加に加え、世帯分離が進んでいることが推察できる。

図表 世帯人員の推移（石川県・全国）

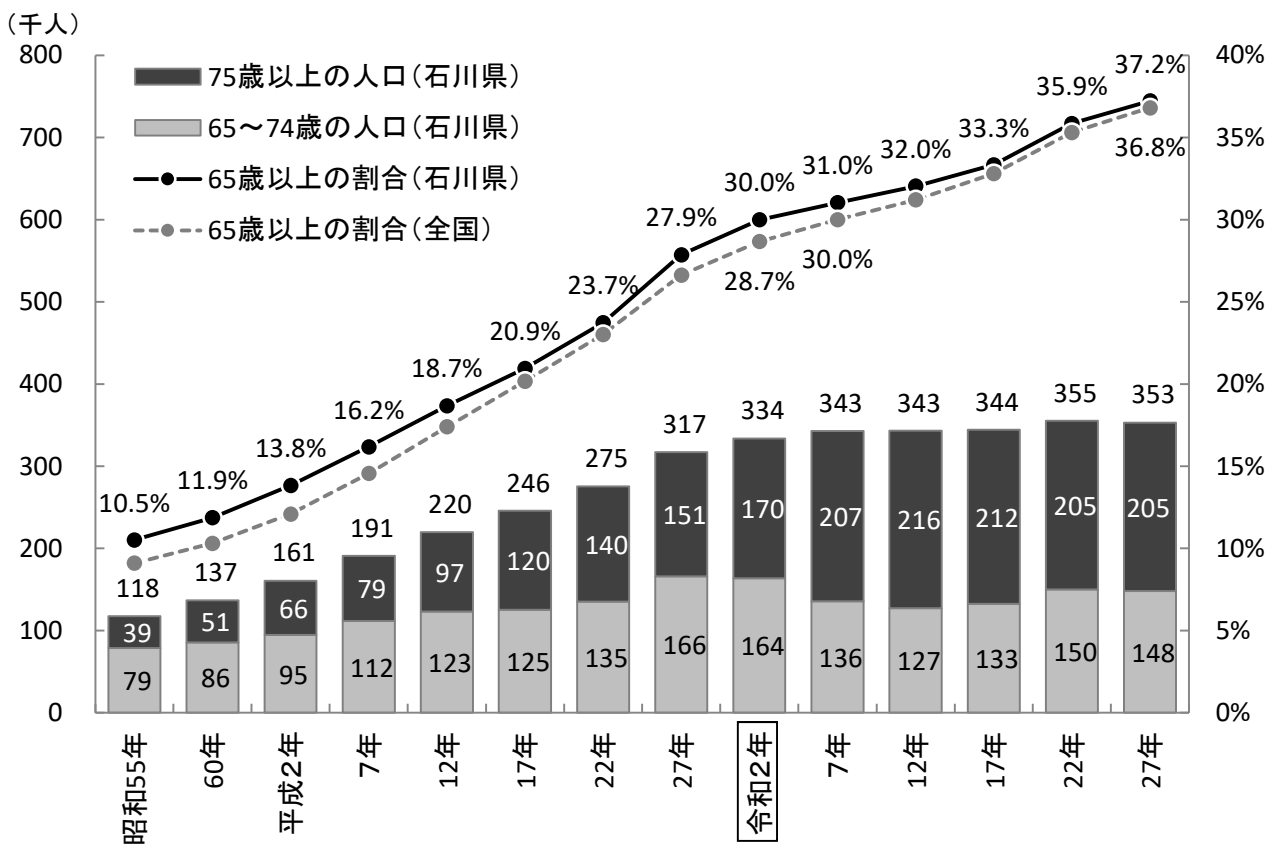


資料：国勢調査

(5) 65歳以上人口の推移

- ・ 人口に占める65歳以上人口の割合は、令和2年時点で30.0%であり、令和27年には37.2%になることが推計されており、全国より高い水準で推移することが見込まれる。
- ・ 65歳以上人口に占める75歳以上(後期高齢者)人口の割合は、年々増加しており、令和2年で半数を越え、令和7年以降は6割を越えて推移する見込みだが、令和17年以降は微減となることが見込まれる。

図表 65歳以上人口と割合の推移(石川県・全国)



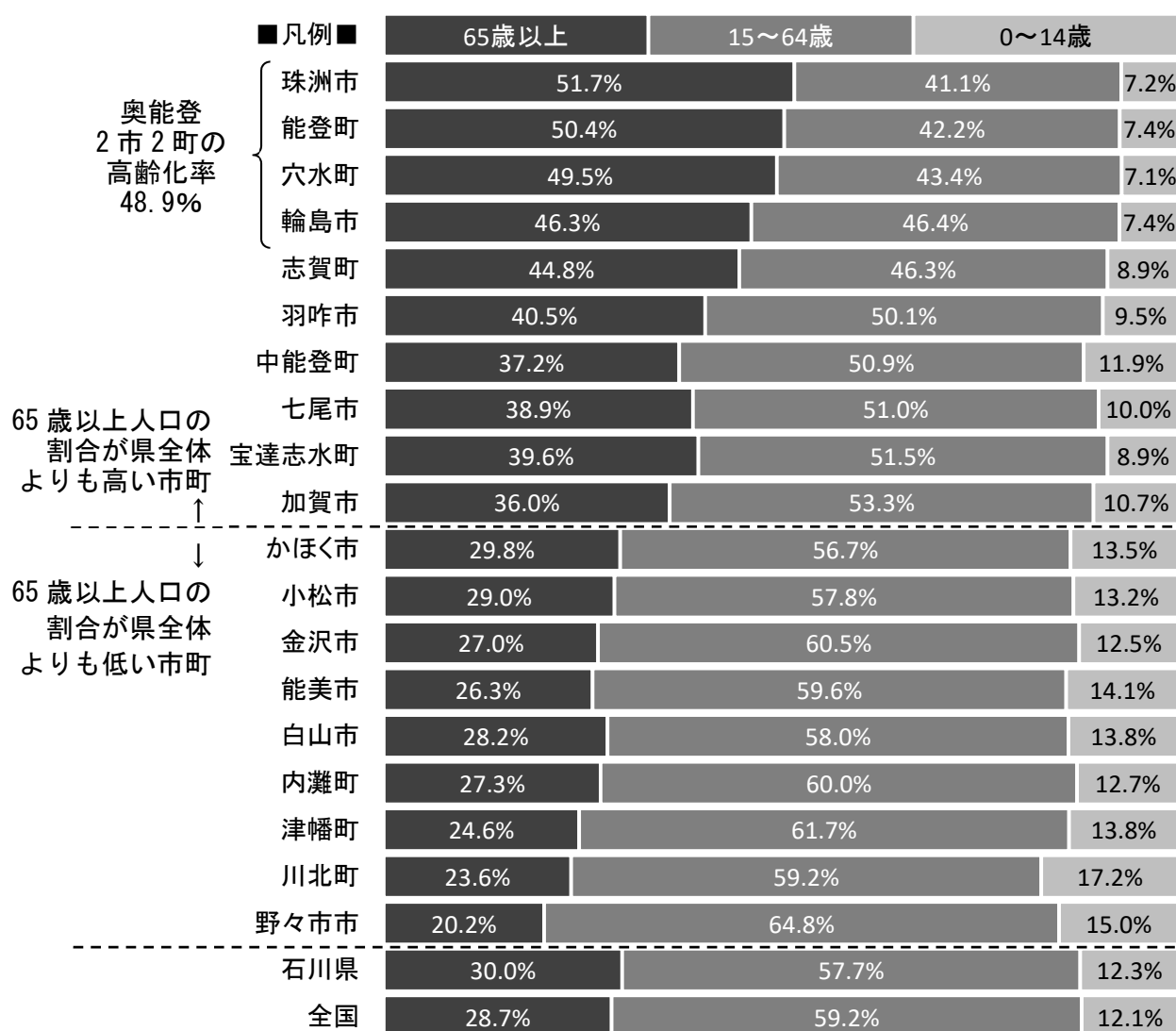
資料：令和2年までは国勢調査実績値

令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成30年3月推計)

(6) 市町別の高齢化率の状況

- ・ 令和2年時点で、本県で最も高齢化率が高いのは珠洲市の51.7%である。
- ・ 奥能登の高齢化率は48.9%であり、2市2町の高齢化率は、いずれも45%を超えている。
- ・ 奥能登及び中能登のすべての市町において、県全体の高齢化率(30.0%)を上回っており、能登地方の深刻な高齢化の状況を顕著に示している。
- ・ 高齢化率が最も低いのは野々市市の20.2%であり、高齢化率が最も高い珠洲市との差は31.5ポイントである。

図表 市町別の年齢別人口の構成比(令和2年)



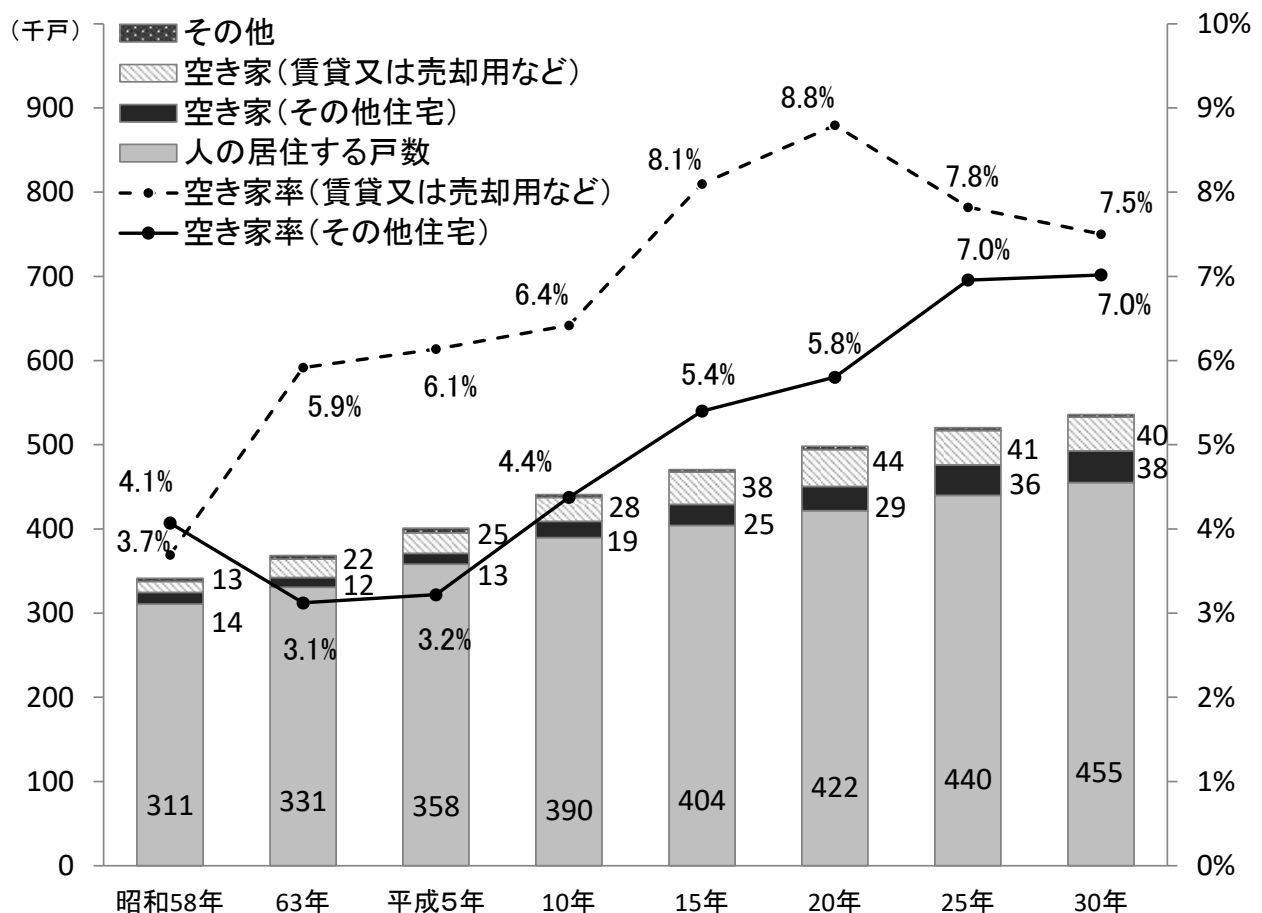
資料：国勢調査(令和2年)(年齢不詳分は年齢区分の構成比で按分し、実績値を補正した)

2. 住宅ストック及び住宅フローの状況

(1) 空き家数と空き家率の推移

- 平成 30 年時点で、賃貸又は売却用などの空き家は、40,200 戸、空き家率は 7.5%であり 5 年前と比べ減少している。
- 賃貸又は売却用などを除く「その他の住宅」の空き家は、37,600 戸、空き家率は 7.0%で、これまで一貫して上昇していた空き家率は、この 5 年間では横ばいとなった。しかしながら、空き家数そのものは増加しており、昭和 63 年から数は約 3 倍、割合は 2 倍に上昇している。ただし、空き家数については、平成 25 年までの年間 1,000 戸程度の増加から、平成 30 年までの 5 年間では年間 500 戸程度の増加となり、増加ペースの鈍化がみられる。
- 平成 20 年以降、「賃貸又は売却用など」の空き家率が減少し、「その他の住宅」の空き家率が増加している。これは全国的な傾向と同様であり、住み手がつかないまま放置される可能性のある空き家が増えている傾向がみられる。

図表 空き家数と空き家率の推移（石川県）

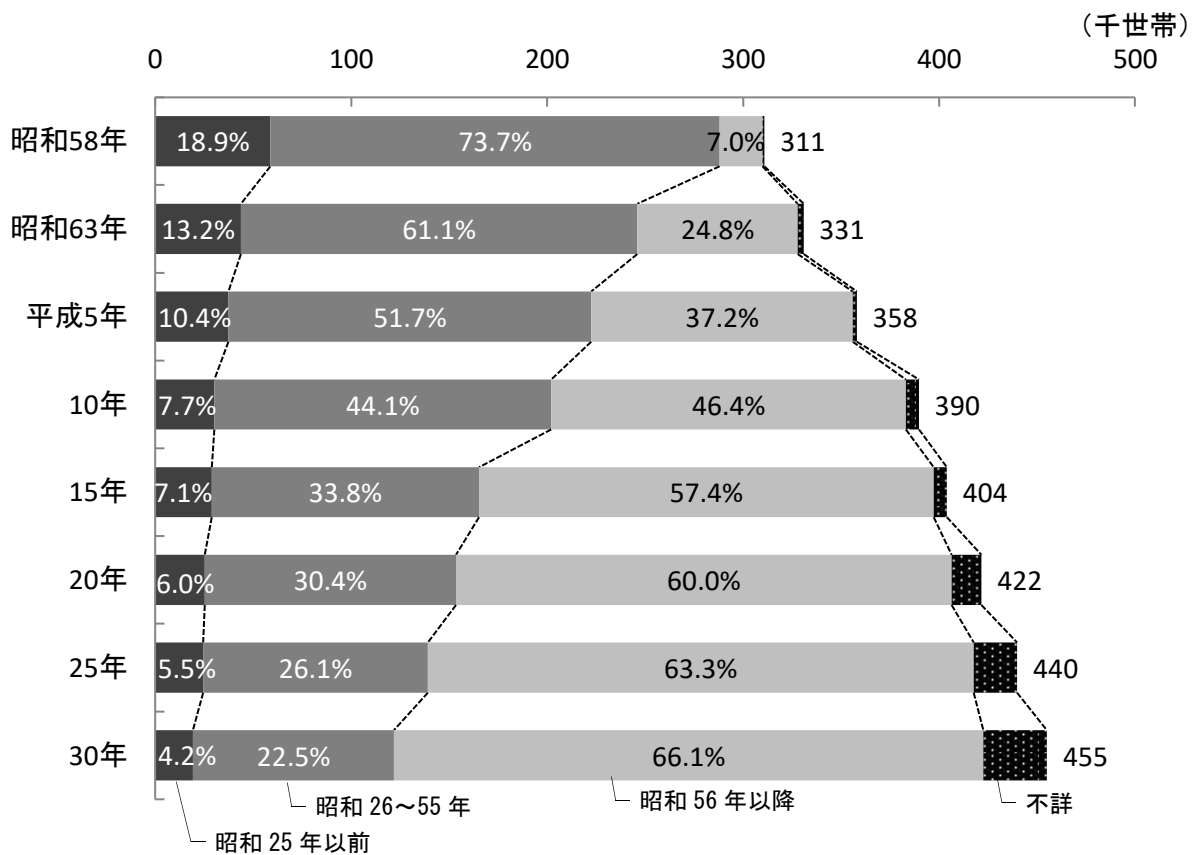


資料：住宅・土地統計調査

(2) 建設時期別の住宅数

- ・ 本県では、平成 30 年時点で居住する住宅のうち 26.7%が昭和 55 年以前に建設されたものである。
- ・ また、平成 30 年時点で町家や古民家などの昭和 25 年以前に建てられた住宅に住んでいる世帯は 4.2%であり、昭和 58 年以降一貫して減少が続いている。
- ・ 旧耐震基準で建設された住宅の割合は年々減少しており、直近では 26.7%となっている。

図表 建設時期別の住宅数（石川県）

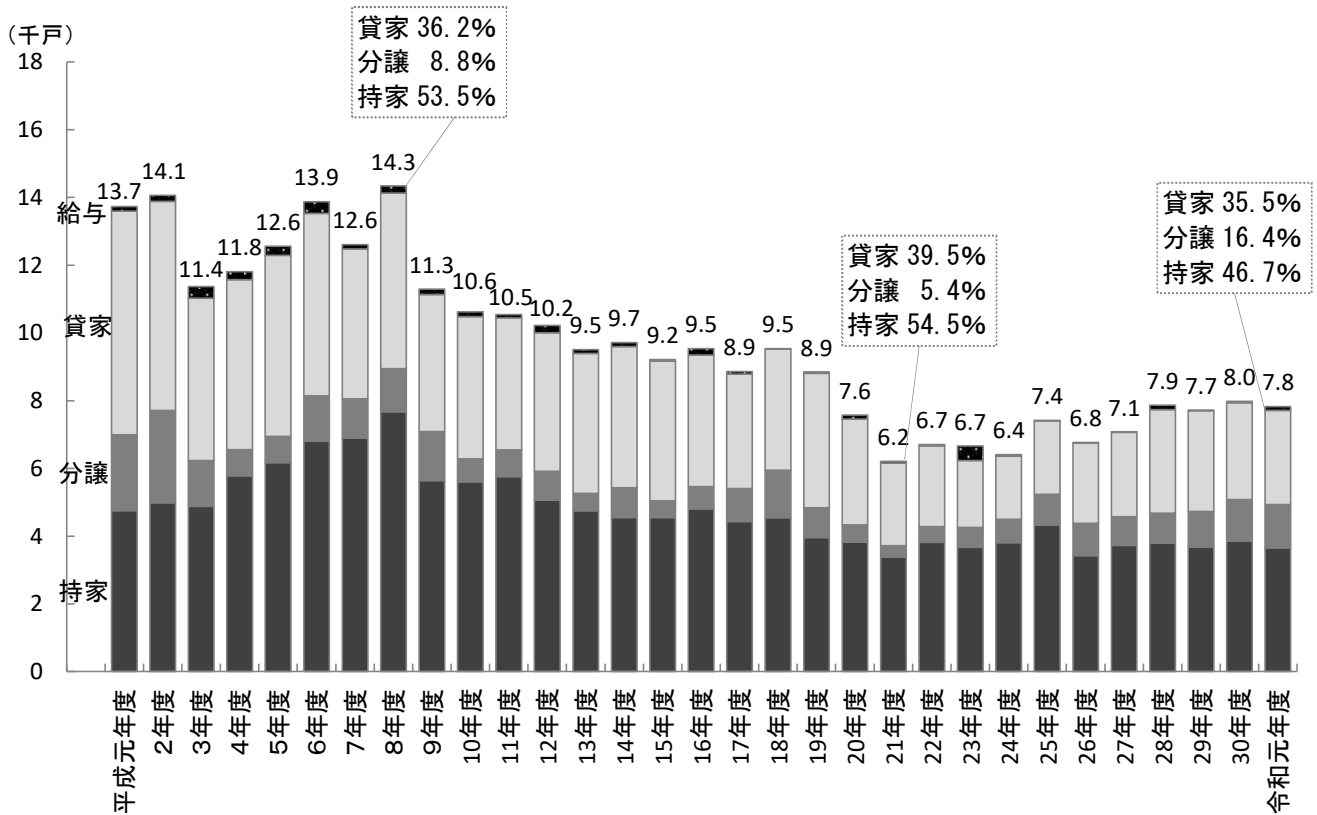


資料：住宅・土地統計調査

(3) 利用関係別の住宅着工戸数

- ・ 令和元年度の新設住宅着工数は 7,825 戸であり、平成 8 年度・14,338 戸の 5 割程度の水準となっている。
- ・ 令和元年度の利用関係別の割合は、持家 46.7%、分譲 16.4%、貸家 35.5%であり、平成 21 年度の持家 54.5%、分譲 5.4%、貸家 39.5%と比較すると、近年は持家の割合が低下し分譲の割合が増加している。

図表 利用関係別の新設住宅着工戸数の推移（石川県）

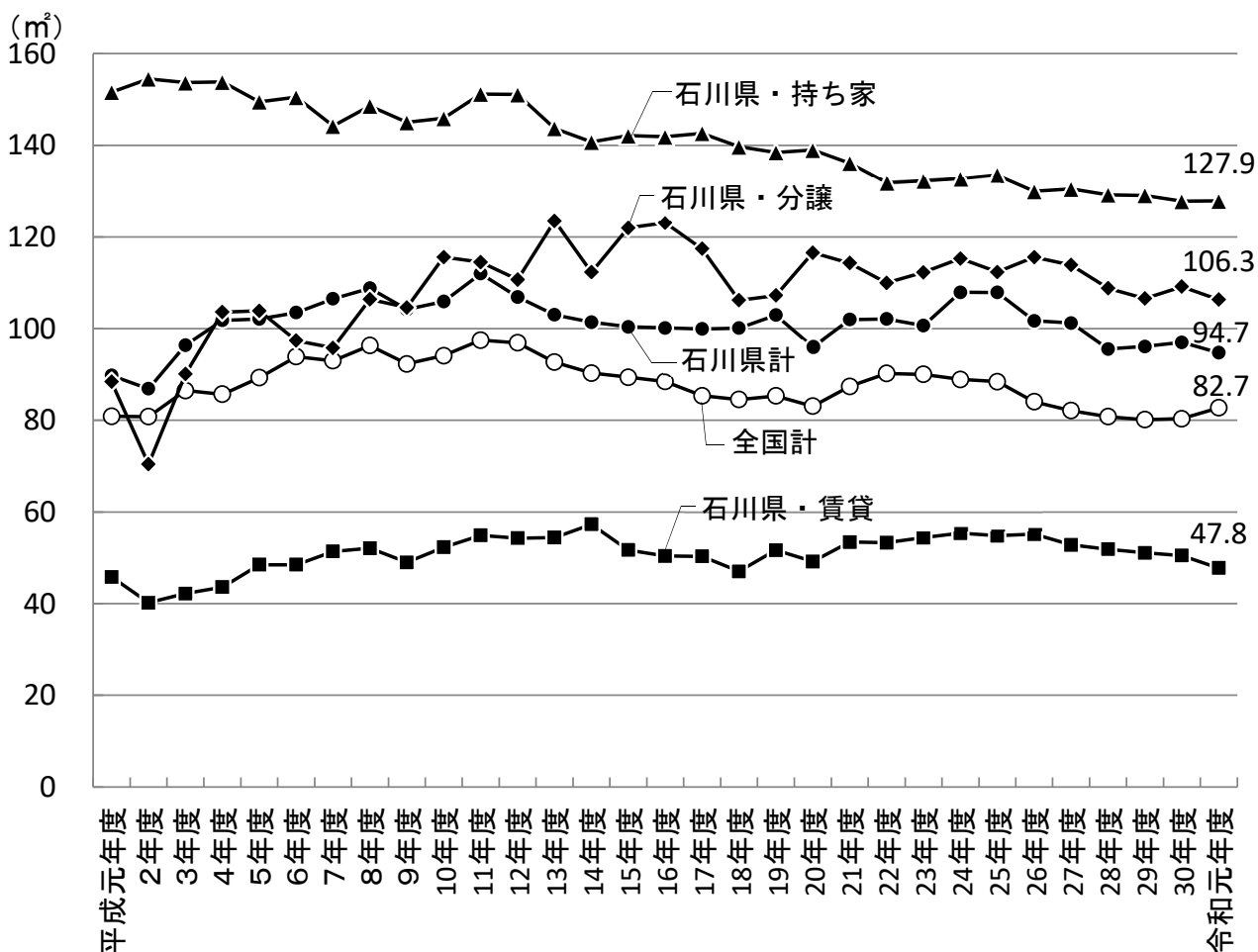


資料：住宅着工統計

(4) 利用関係別の新設住宅の戸当たり床面積

- ・ 令和元年度時点の新設住宅の戸当たり床面積は、持ち家が 127.9 m²、分譲が 106.3 m²、貸家が 47.8 m²であり、持ち家が最も広がっている。
- ・ 長期的にみると、持ち家は縮小、分譲が拡大、貸家は横ばいとなっている。
- ・ 貸家の戸当たり床面積は直近 30 年間では 50 m²前後で推移している。直近では、全体の平均と約 47 m²の差があり、持ち家・分譲と比べ貸家の居住水準は低い状況が続いていることがわかる。

図表 利用関係別の新設住宅の戸当たり床面積（石川県・全国）



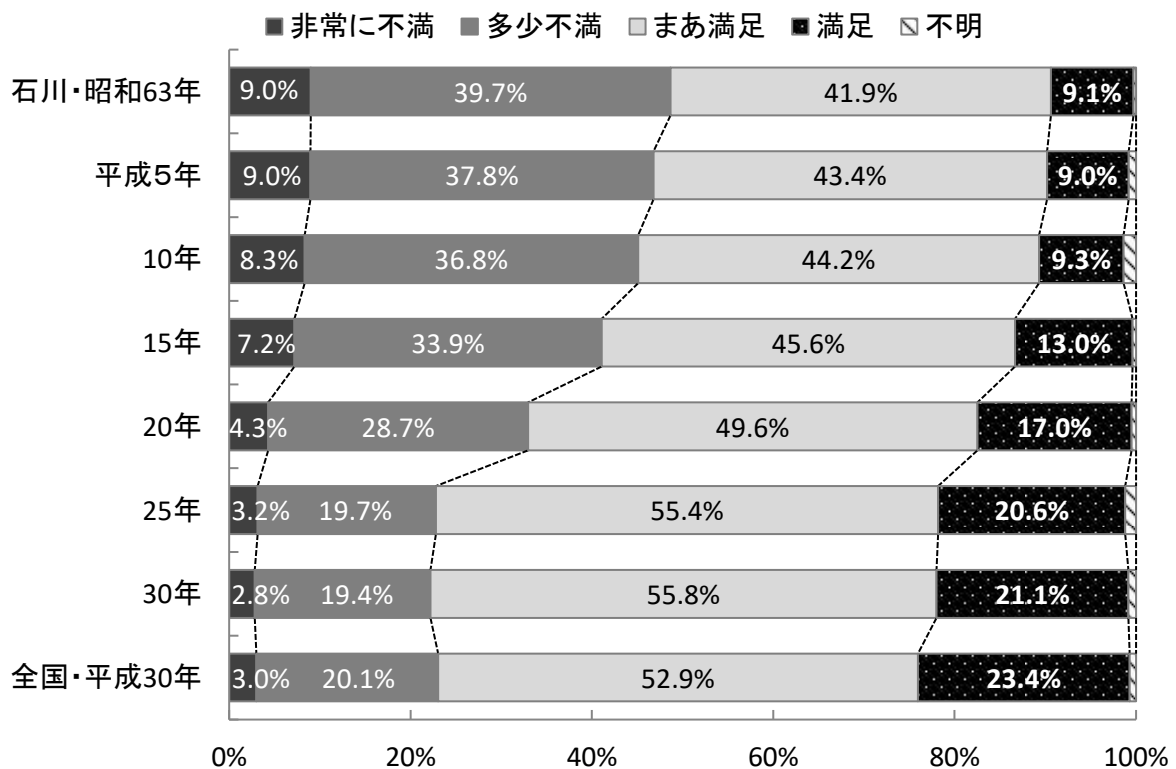
資料：住宅着工統計

3. 住宅・住環境の満足度

(1) 住宅に対する総合的な評価

- ・ 本県では、平成 30 年時点で住宅に不満を感じる世帯の割合が 22.2%（「非常に不満」＋「多少不満」）となっており、昭和 63 年以降で最少であり、一貫して減少が続いているが、平成 25 年と平成 30 年では大きな変化は見られない。
- ・ 本県の不満率は、全国と比較して 0.9 ポイント下回っているものの、「満足」の割合は全国と比較して 2.3 ポイント下回っている。
- ・ 本県では、「まあ満足」の割合が最も高く、全国と比較して 2.9 ポイント高くなっている。

図表 住宅に対する総合的な評価の推移（石川県・全国）

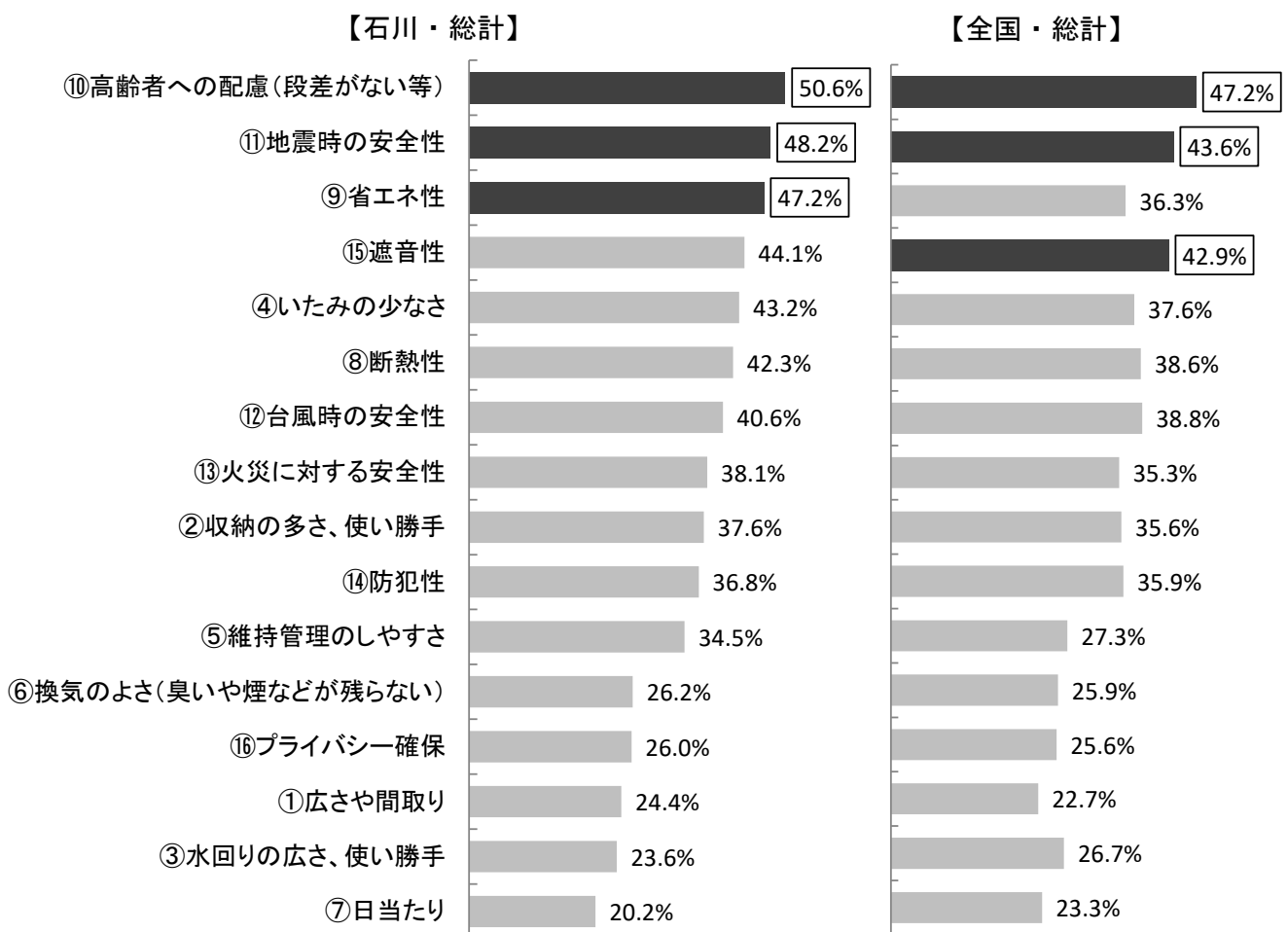


資料：住生活総合調査

(2) 住宅の個別要素に対する評価

- ・ 本県では、「高齢者への配慮（段差がない等）」の不満率が 50.6%と最も高く、ついで、「地震時の安全性」（48.2%）、「省エネ性」（47.2%）の順となっている。
- ・ 全国では、「高齢者への配慮（段差がない等）」の不満率が 47.2%と最も高く、ついで、「地震時の安全性」（43.6%）、「遮音性」（42.9%）の順となっている。
- ・ 全国と比較して、特に省エネ性の不満率が高くなっている。

図表 住宅の個別要素に対する不満率（平成 30 年）

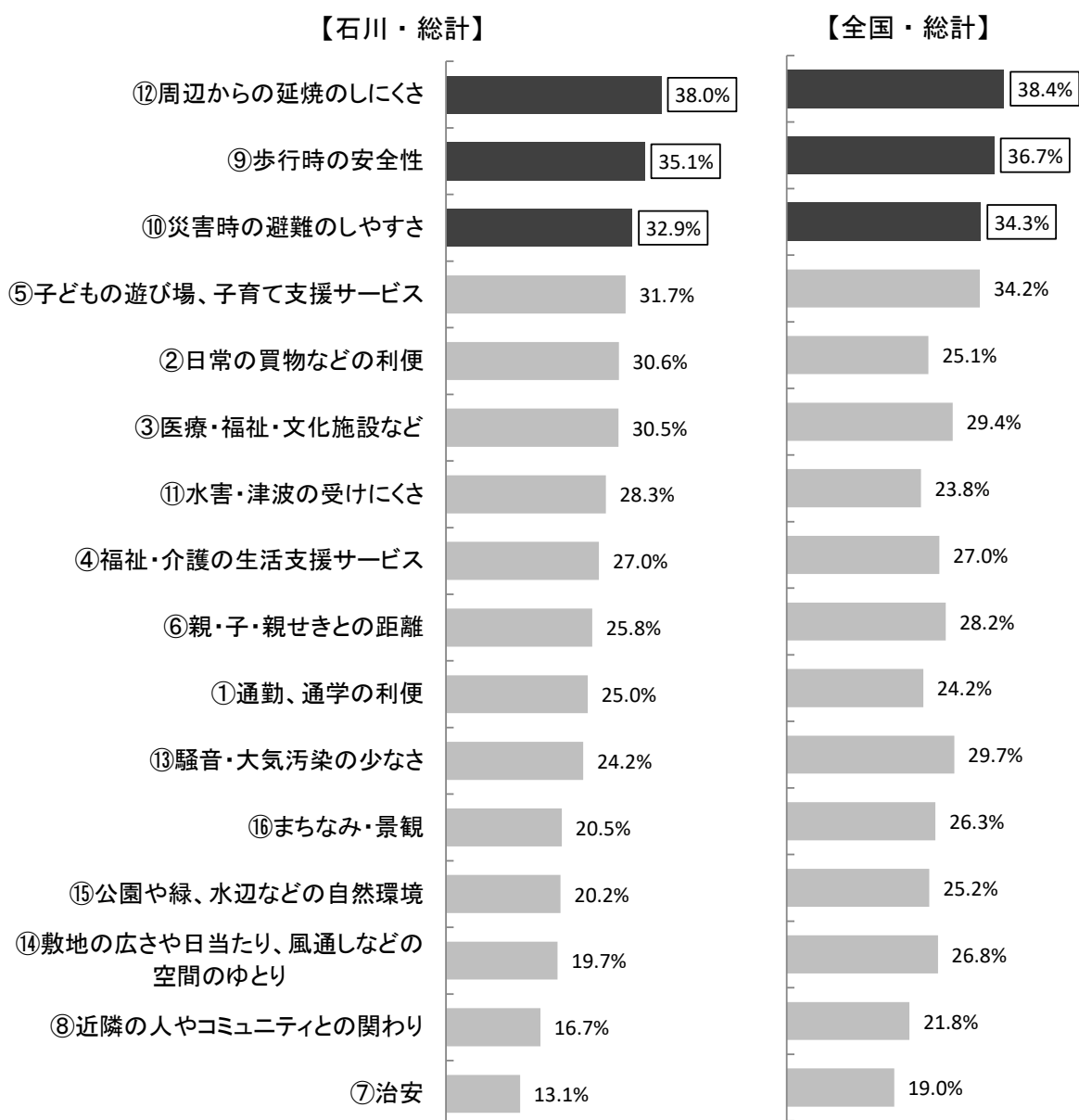


資料：住生活総合調査（平成 30 年）

(3) 住環境の個別要素に対する評価

- ・ 本県では、「周辺からの延焼のしにくさ」の不満率が 38.0%と最も高く、ついで、「歩行時の安全性」(35.1%)、「災害時の避難のしやすさ」(32.9%) となっており、全国と同様に安全性に関する要素への不満率が高い。
- ・ 全国と比較して不満率の高い項目は、「日常の買い物などの利便」「水害・津波の受けにくさ」となっている。一方で、「治安」「近隣の人やコミュニティとの関わり」「敷地の広さや日当たり、風通しなどの空間のゆとり」は全国と比較して不満率が低い。

図表 住環境の個別要素に対する不満率（平成 30 年）

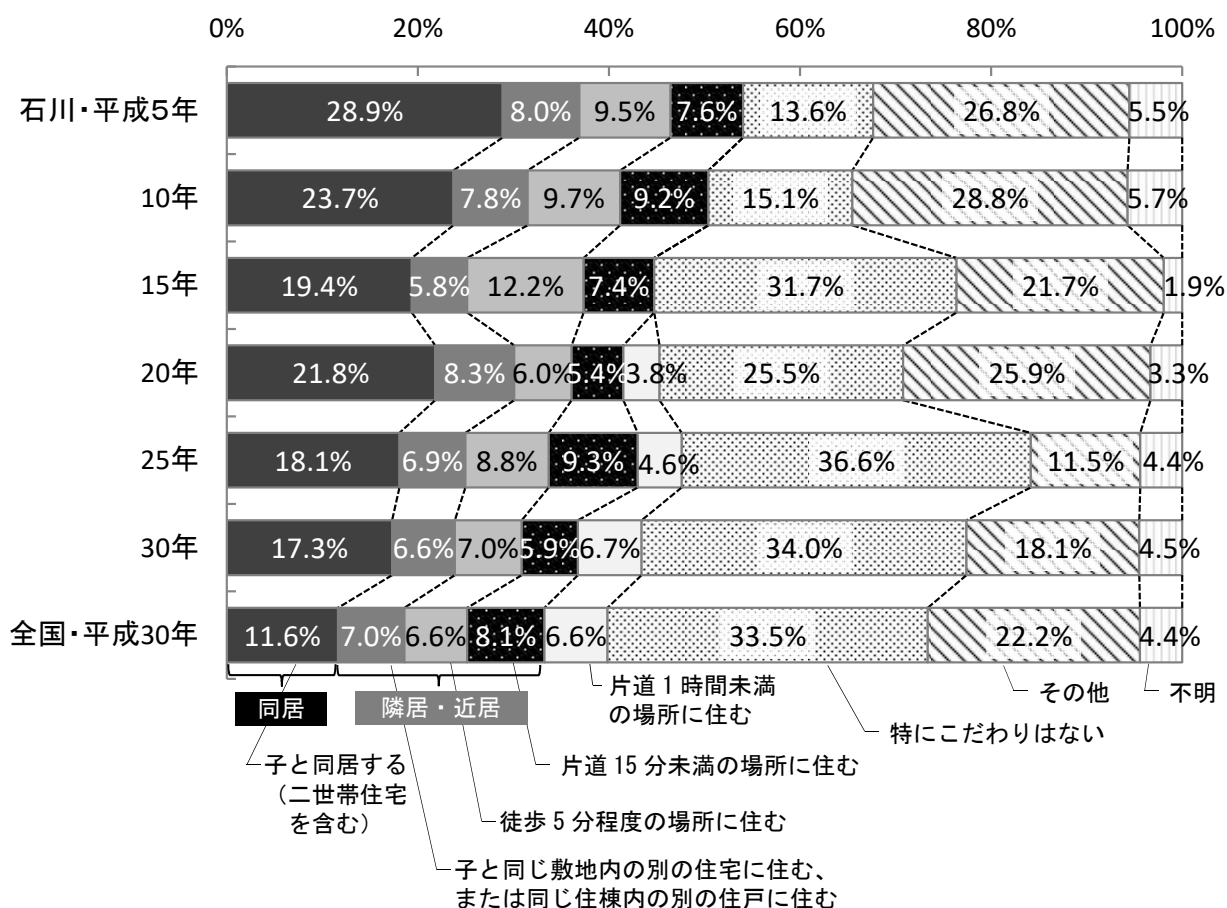


資料：住生活総合調査（平成 30 年）

(4) 高齢期における子世帯との住まい方（距離）の希望

- ・ 高齢期に、子世帯との同居を希望する世帯が 17.3%、隣居・近居を希望する世帯が 19.5%となっており、36.8%が子世帯との同居・隣居・近居を希望しており、平成 25 年と比較して、6.3 ポイント低下している。
- ・ 平成 30 年時点で、本県における子世帯との同居を希望する世帯の割合は、全国と比較して 5.7 ポイント上回っている。一方で、隣居・近居を希望する世帯は全国と比較して 2.2 ポイント下回っており、本県では同居を希望する世帯が全国と比較して多いことが特徴である。

図表 高齢期における子世帯との住まい方（距離）の希望（石川県・全国）

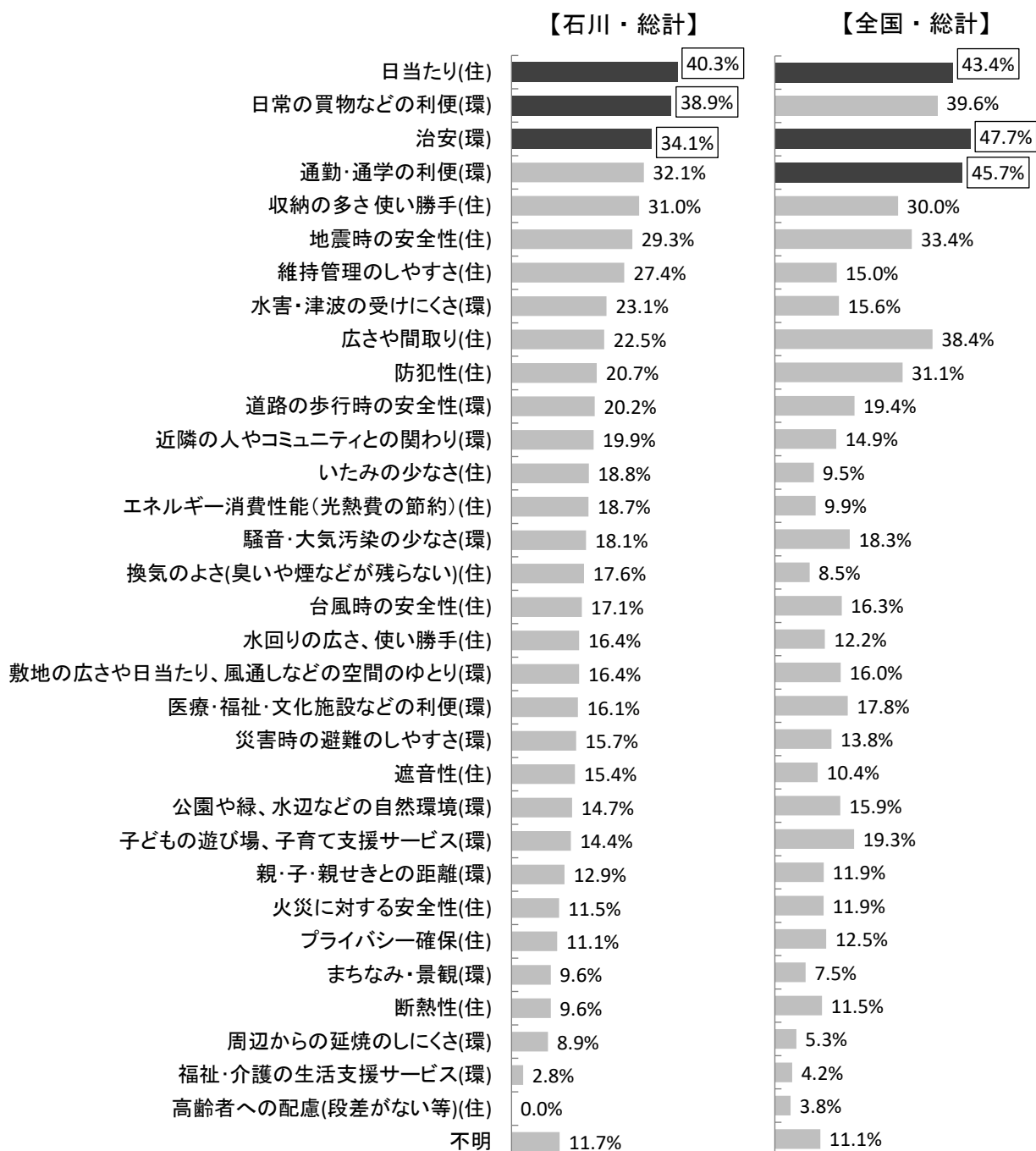


資料：住生活総合調査

(5) 住宅及び住環境に関して子育てのために最も重要であると思う項目

- ・ 住宅及び住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目は、「日当たり」(40.3%)、「日常の買い物などの利便」(38.9%)、「治安」(34.1%)の順となっている。全国と同様、日当たりや治安を重視している傾向が見られる。
- ・ 一方、全国と比較して「維持管理のしやすさ」(本県：27.4% 全国：15.0%)、「水害・津波の受けにくさ」(本県：23.1% 全国 15.6%) を重視している傾向が見られる。

図表 子育てのために最も重要であると思う項目（平成 30 年）※複数回答



資料：住生活総合調査（平成 30 年）

4. 住宅政策を取り巻く現状と課題

「ひと」の視点

(1) 少子高齢化のさらなる進展

- ・ 本県の人口は、平成 12 年をピークに減少に転じており、今後も人口減少と少子高齢化の進展が見込まれている。特に、能登地域（羽咋市・羽咋郡以北）で深刻な高齢化の状況がみられる。
- ・ 平成 12 年以降、本県の出生数は減少が続いており、合計特殊出生率は微増傾向にあるものの、今後も少子化傾向が続くものとみられる。
- ・ 少子高齢化に対応するため、子どもを産み育てやすい住環境を確保することや、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、居住福祉環境の実現が求められる。

(2) 単身世帯・少人数世帯の増加

- ・ 本県では、1 世帯あたりの構成人員が減少し、世帯が縮小している。特に、高齢化に伴い、高齢単身者や高齢夫婦のみ世帯が増加しており、これらの世帯が居住人数からみて広い住宅に居住する割合が高まっており、世帯の型と居住面積のミスマッチが進展している。また、ライフスタイルの多様化に伴い、世帯の構成や住まいに対するニーズも変化している。
- ・ 高齢者や障害者など住宅確保要配慮者に対して、重層的な住宅セーフティネットを構築することが求められる。

「住まい」の視点

(3) 耐震性・居住性などが低い既存住宅の存在

- ・ 既存住宅は、建築基準法が求める耐震性を有していない場合や、断熱性能が低い・バリアフリー化が図られていない場合など、耐震性・居住性の面で劣る場合が多い。
- ・ 耐震性・居住性などが低い既存住宅については、耐震改修や総合的なリフォームの実施、建替えによる更新などによって、その解消を図るとともに、将来にわたり長く居住できる構造・性能を有するように誘導していくことが求められる。
- ・ 賃貸住宅（貸家）については、持ち家と戸当たり床面積の格差が大きく、賃貸住宅の面積

水準の向上が求められている。

- ・ 本県における住宅に対する総合的な満足度は高まっているものの、高齢者への配慮、地震時の安全性、省エネ性能に対しては約半数が不満を抱えており、新築・改修による質の高い住宅の供給を推進する必要がある。

(4) カーボンニュートラルを目指した住宅の省エネ化

- ・ 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物における省エネルギー対策・環境負荷軽減に向けた取り組みを一層強化する必要がある。
- ・ 2025(令和7)年度に原則全ての新築建築物の省エネルギー基準への適合義務化、遅くとも2030(令和12)年度までに省エネルギー基準の段階的な水準の引上げが予定されていることから、事業者・県民への周知・普及が求められる。
- ・ 既存住宅には省エネルギー性の低いものが多く存在しており、断熱性の向上や省エネルギー設備の導入を図るとともに、良質な住宅を長く大切に使う社会を実現していく必要がある。

(5) 多数存在する居住目的のない空き家

- ・ 賃貸・売却用の空き家は減少に転じたが、依然として、賃貸・売却用以外の居住目的のない空き家は増加を続けている。
- ・ 居住目的がなく管理が行き届いていない空き家は安全や衛生の面から周辺に悪影響を与える恐れがあるため、管理不十分な空き家の除却の推進や空き家を発生させないための取組みが求められる。
- ・ また、本県の移住相談件数は全国でも上位を占めており、移住先の住まいを求めるニーズがあることが考えられる。空き家を有効な社会ストックとして捉え、有効活用を促進する。

(6) 中古住宅の流通状況は横ばい

- ・ 中古住宅は有効な社会的ストックであるにも関わらず、住宅市場における中古住宅の流通状況は横ばいとなっている。
- ・ 中古住宅の売買成立件数のうち、中古マンションの占める割合が近年増加し、約3割を占めており、売買価格も戸建と同程度の水準となっている。
- ・ 本県の中古住宅の流通の約7割を占める戸建住宅については、中古住宅の有効活用・流

通促進に向けた取組みを推進するとともに、リフォームによる品質確保等がなされ、消費者が安心して購入できる仕組みづくりが求められる。

「まち・地域」の視点

(7) 多様な主体による住まい・まちづくりの展開

- ・ 県内各地において、地域住民やNPOなどによる、良好な住環境の形成、高齢者福祉、子育て支援、伝統文化の継承など、多様な住まい・まちづくり活動が展開されている。
- ・ 多様な主体による住まい・まちづくり活動を支援し、地域の魅力を高めるとともに、定住促進・住み替え促進・観光振興の一助としていくことが求められる。

(8) 自然災害の頻発・激甚化

- ・ 近年、震災や豪雨水害など、大規模な自然災害が相次いで発生しており、住まい・まちの安全性の確保に総合的に取り組んでいく必要がある。
- ・ 本県では、全国と比較して「水害・津波の受けにくさ」に対する不満率が高くなっている。特に水害は、近年全国各地で頻発していることから、浸水への対応や住宅立地の安全性確保に向けた取組みが求められている。
- ・ 住宅・建築物の安全性向上に向けた取組みをこれまで以上に推進するとともに、市街地全体の安全性の確保や、ハード・ソフト両面から、地域の防災力を強化することが求められる。

(9) 景観形成やまちなみ保全に対する取組みの拡大

- ・ 「能登の里山里海」の保全や、全国最多を誇る重要伝統的建造物群保存地区の選定、地域住民が主体となった景観まちづくり活動など、良好な景観やまちなみ保全に対する取組みが拡大している。
- ・ 「能登の里山里海」に代表される良好な景観やまちなみ、その構成要素である町家や古民家などの歴史的建造物、暮らしの中で培われてきた住文化や伝統的な建築技術など、貴重な地域資源を守り、活かし、次世代に継承していくことが求められる。

(10) 都市の活力低下や能登地域における深刻な人口減少・高齢化

- ・ 能登地域（羽咋市・羽咋郡以北）の高齢化率は約 40%となっており、今後の人口減少と高齢化の状況はさらに深刻化することが見込まれる。
- ・ 持続可能で賑わいのある集約型のまちづくりを推進することや、いしかわの強みや地域資源等を活かしたまちづくり・地域づくりを通じて、交流人口の拡大、移住・定住の促進等を行っていく必要がある。

(11) デジタル化の進展や新たな日常

- ・ 新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、在宅ワークや複数地域での居住など新しい住まい方への関心が高まっている。
- ・ また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、住まいに対する従来とは異なるニーズが生じている。
- ・ デジタル化の急速な進展や新たな日常に対応し、住宅・建築分野における新技術の活用や、利便性の一層の向上を図っていく必要がある。