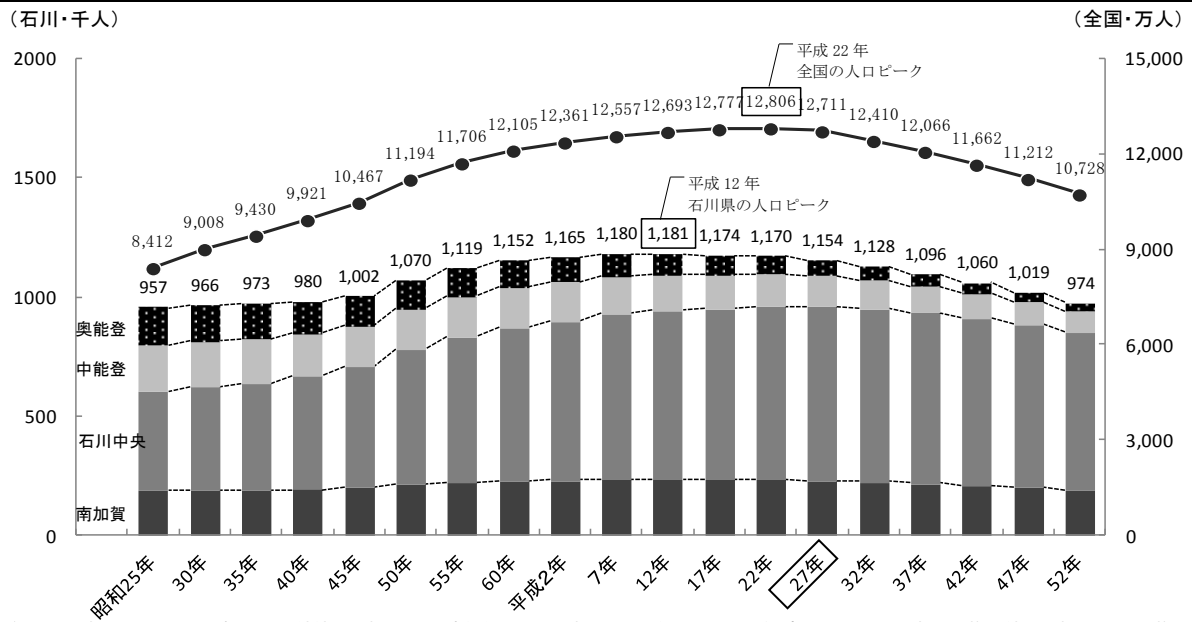


第2章 石川県の住生活を取り巻く状況

1. 人口及び世帯の状況

(1) 平成12年をピークとして、石川県の人口は減少が続く

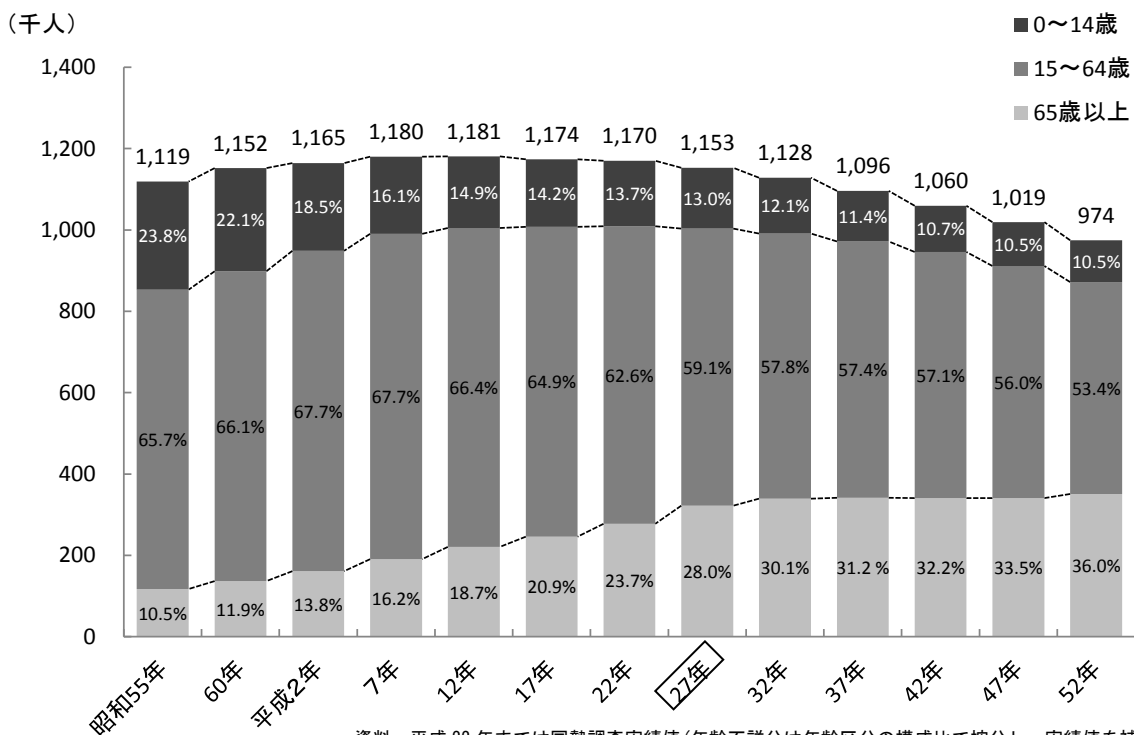
- 石川県の人口は、平成12年(1,180,977人)をピークに減少に転じ、平成52年には、974,370人にまで減少することが見込まれている。
- 平成52年の能登地域の人口は、平成27年比で、奥能登は半減、中能登は6割に減少する。



資料：平成27年までは国勢調査実績値(平成27年は速報集計)、平成32年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成25年3月推計)

(2) 県全体で、今後も少子高齢化がさらに進行する

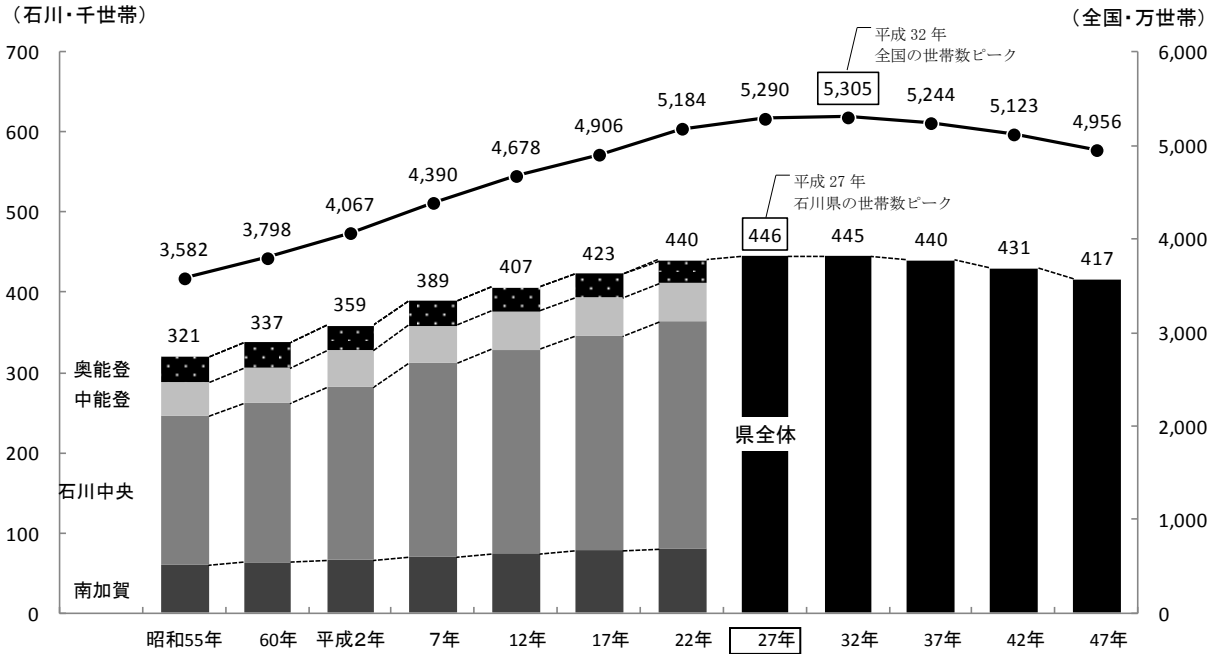
- 県全体では、年少人口(0~14歳)が減少、高齢人口(65歳以上)が増加する少子高齢化の傾向が顕著であり、今後、少子高齢化がさらに進行する。



資料：平成22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) 平成27年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成25年3月推計)

(3) 平成 27 年をピークとして、石川県の世帯数は減少基調に転ずる

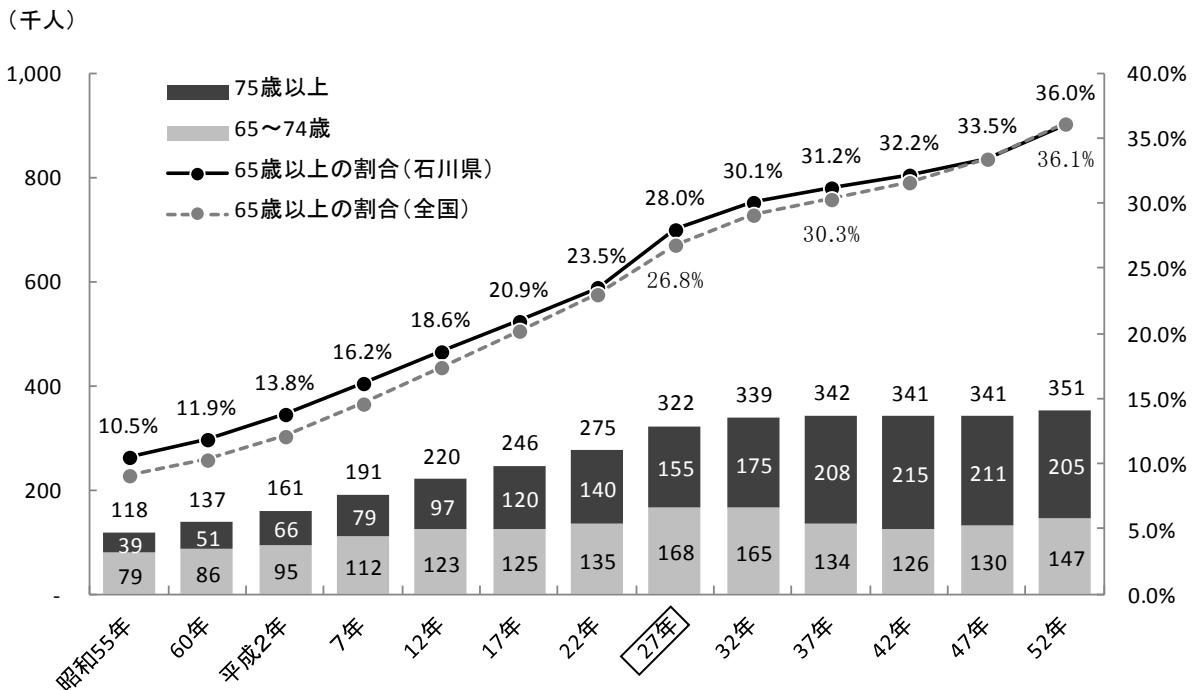
- 石川県の世帯数は、平成 27 年(445,730 世帯)をピークとして減少基調となり、平成 47 年には 417,134 世帯になることが見込まれている。
- 奥能登地域の減少が顕著であり、昭和 55 年から平成 22 年の間に 10.4%が減少している。



資料：平成 22 年までは国勢調査実績値、平成 27 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成 26 年 4 月推計)

(4) 高齢者人口に占める 75 歳以上の割合が今後増加する

- 石川県の高齢者人口は平成 32 年頃から横ばいとなるが、高齢化率は増加が続き、平成 32 年には 30.1%、平成 52 年には 36.0%になることが見込まれる。
- 高齢者人口に占める 75 歳以上の割合が増加し、平成 37 年には 6 割に達する見込みである。

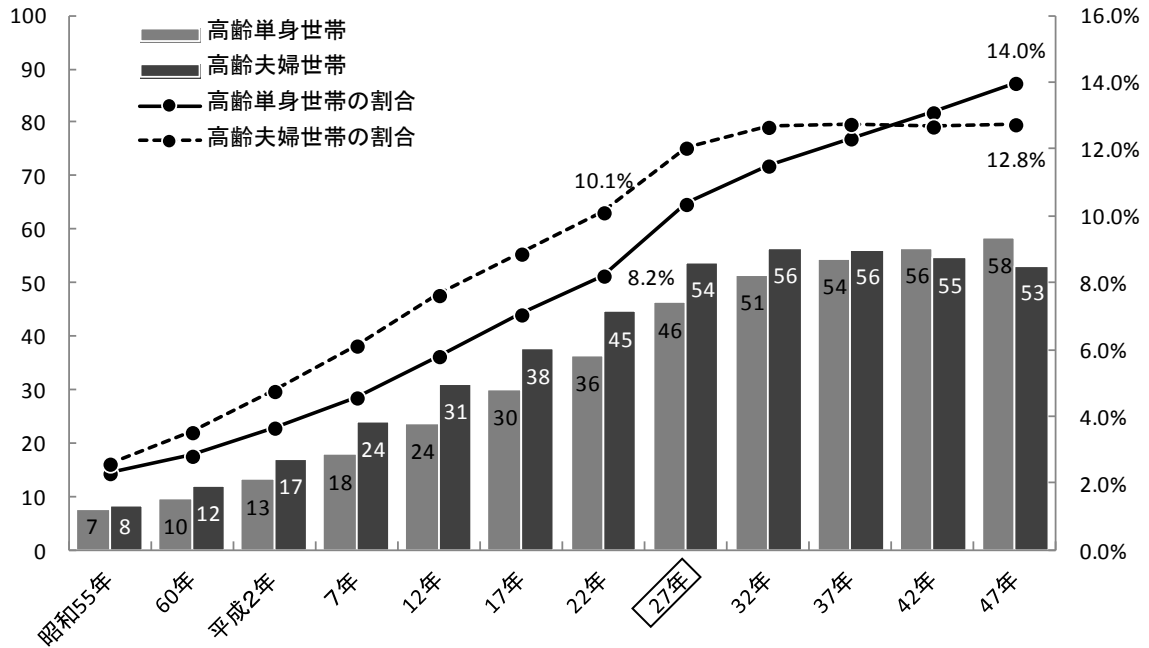


資料：平成 22 年までは国勢調査実績値、平成 27 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成 25 年 3 月推計)

(5) 高齢単身世帯の割合が今後さらに増加する

- ・ 高齢単身世帯の割合は今後も増加が続き、平成 47 年には 14.0%に達し、高齢夫婦のみ世帯の割合は、平成 32 年以降は横ばいとなり、平成 47 年には 12.8%に達すると見込まれる。
- ・ 平成 42 年には、高齢単身世帯の割合が高齢夫婦のみ世帯の割合を上回る見込みである。

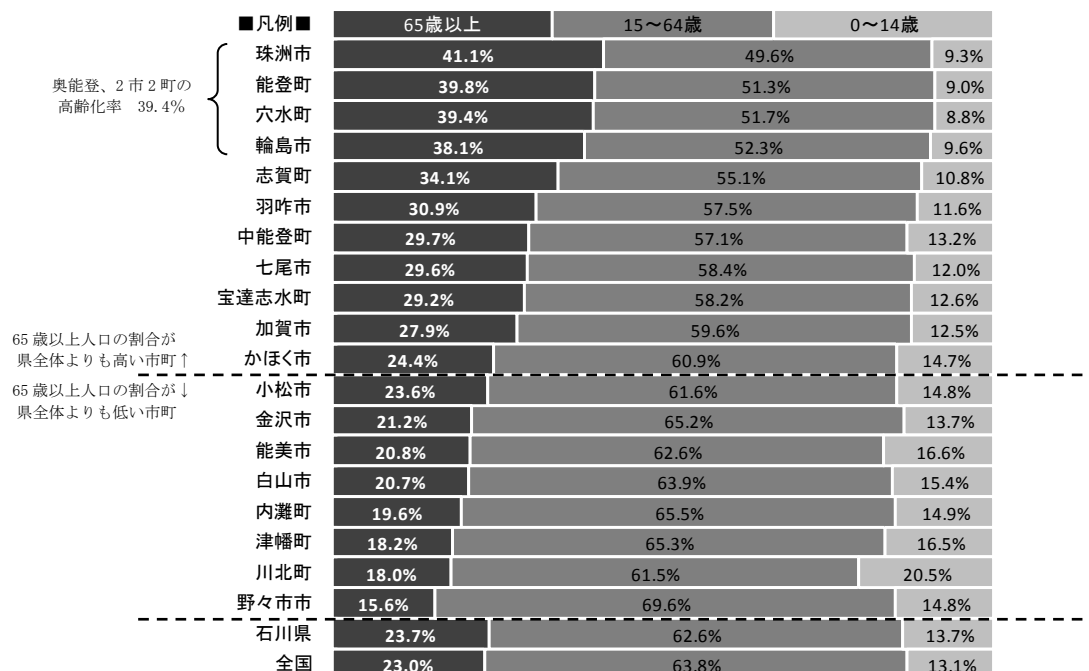
(千世帯)



資料：平成 22 年までは国勢調査実績値、平成 27 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成 26 年 4 月推計)

(6) 能登地方の高齢化が深刻である

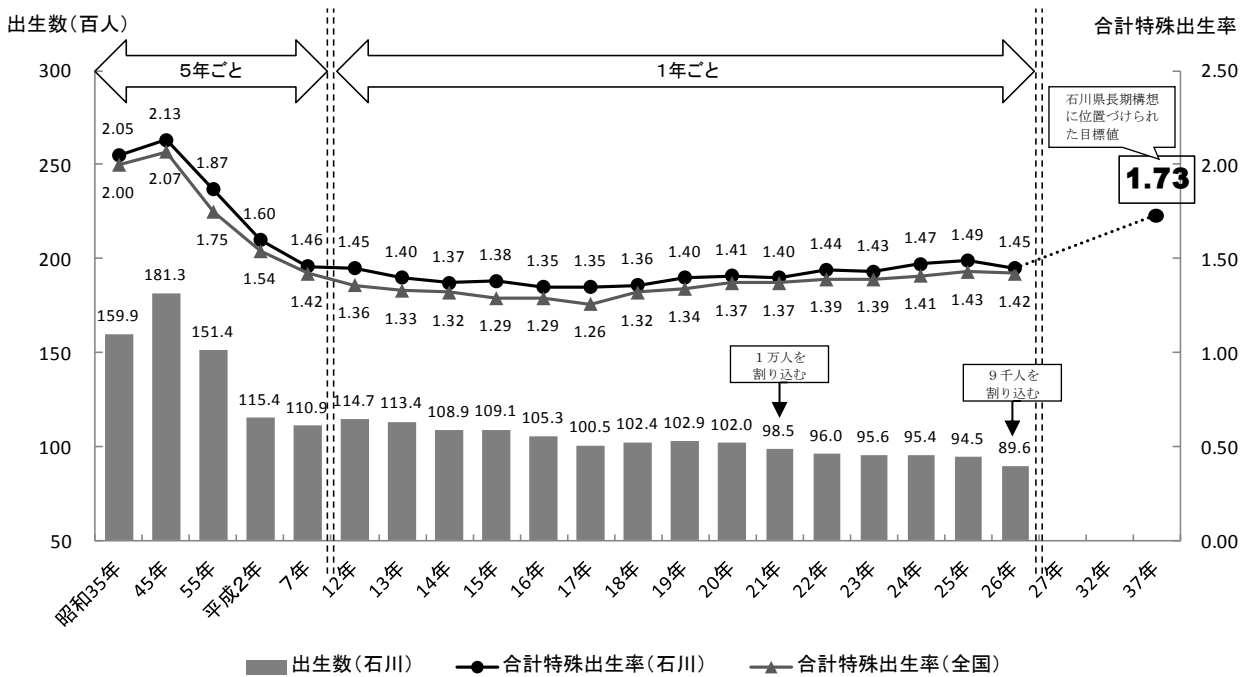
- ・ 県内で最も高齢化率が高いのは珠洲市の 41.1%であり、奥能登地域の高齢化率が 39.4%に達するなど、奥能登地域の高齢化が顕著となっている。
- ・ 羽咋市・羽咋郡以北のすべての市町において高齢化率が県平均値(23.7%)を超えている。



資料：国勢調査(平成 22 年)

(7) 平成 26 年の年間出生数は過去最低となっている

- 石川県の年間の出生数は、平成 21 年に 1 万人を下回り、平成 26 年は 8,961 人と過去最低となっている。
- 平成 26 年の石川県の合計特殊出生率（一人の女性が一生に産む子供の平均数）は 1.45 であり、人口置換水準（人口が増えも減りもせず、安定的に維持される合計特殊出生率の水準のことで、国立社会保障・人口問題研究所が算出している）の 2.07 を下回っている。
- なお、石川県長期構想（平成 28 年 3 月）では、平成 37 年までに合計特殊出生率を 1.73 まで引き上げることを目標としている。

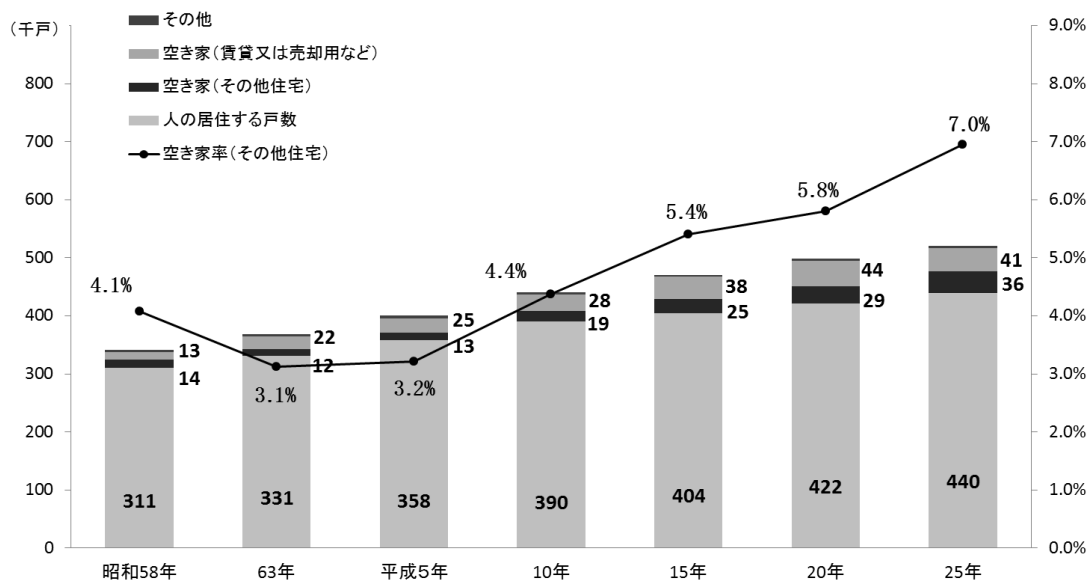


資料：人口動態統計(平成 26 年)

2. 住宅ストック 及び 住宅フローの状況

(1) 利用目的のない「その他」の空き家が年々増加している

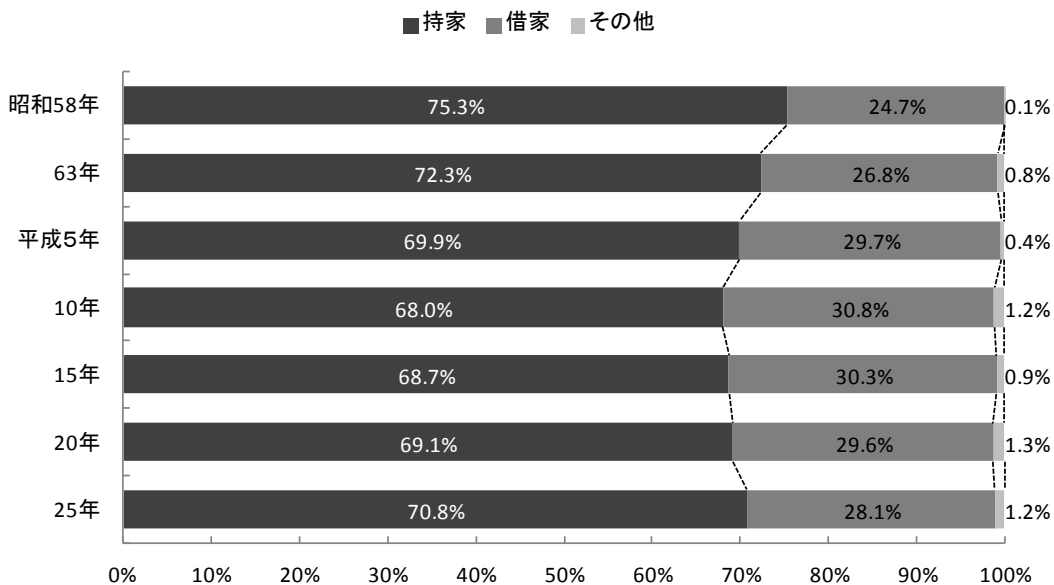
- 平成 25 年時点で、賃貸又は売却用などを除く、「その他」の空き家の戸数は 36,200 戸、割合は 7.0%で、昭和 63 年から数は約 3 倍、割合は 2 倍に上昇している。
- 「その他」の空き家率は、富山県 (7.0%)・福井県 (7.3%) と比較して同水準である。



資料：住宅・土地統計調査(平成 25 年)

(2) 富山県・福井県と比べて持ち家率は低くなっている

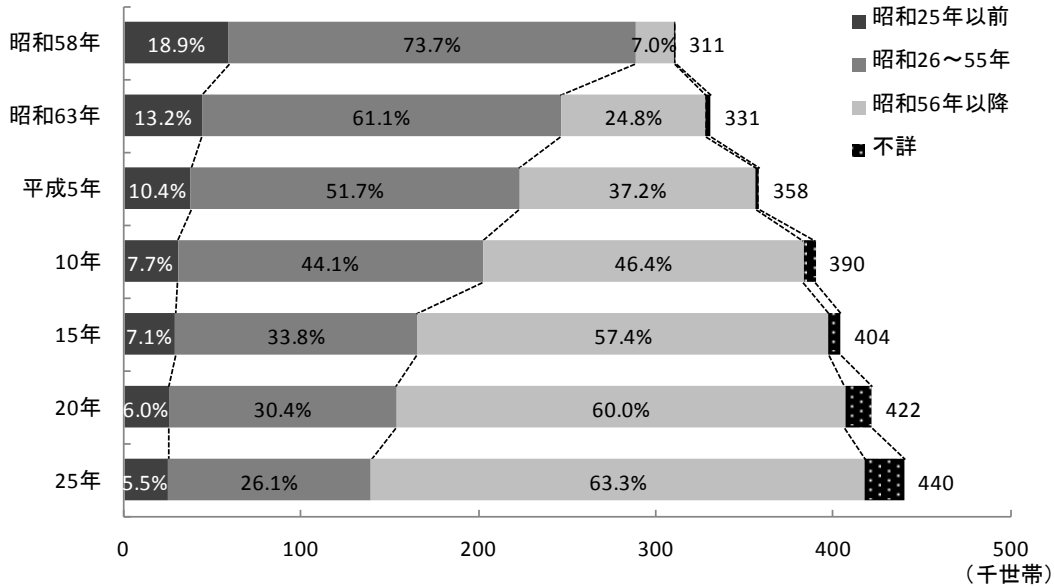
- 石川県の平成 25 年時点の持ち家率は 70.8%、借家率は 28.1%である。
- 石川県の持ち家率は、平成 10 年以降増加基調にあり、平成 25 年には 70.8%となったが、富山県 (79.4%) と福井県 (76.5%) に比べると最も低くなっている。



資料：住宅・土地統計調査(平成 25 年)

(3) 居住する住宅の3割が昭和55年以前に建設されたものである

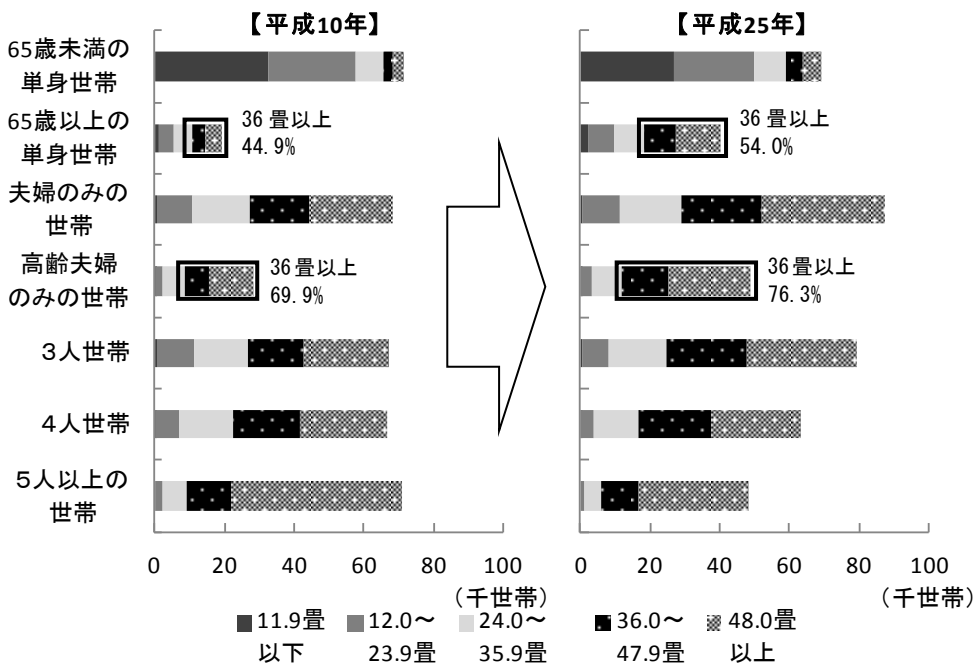
- ・ 平成25年時点で、居住する住宅のうち31.6%が昭和55年以前に建設されたものである。
- ・ 町家や古民家などの昭和25年以前に建てられた住宅に住んでいる世帯は、わずか5.5%であり、昭和58年以降、減少が続いている。



資料：住宅・土地統計調査(平成25年)

(4) 広い住宅に住んでいる高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯の割合が増加している

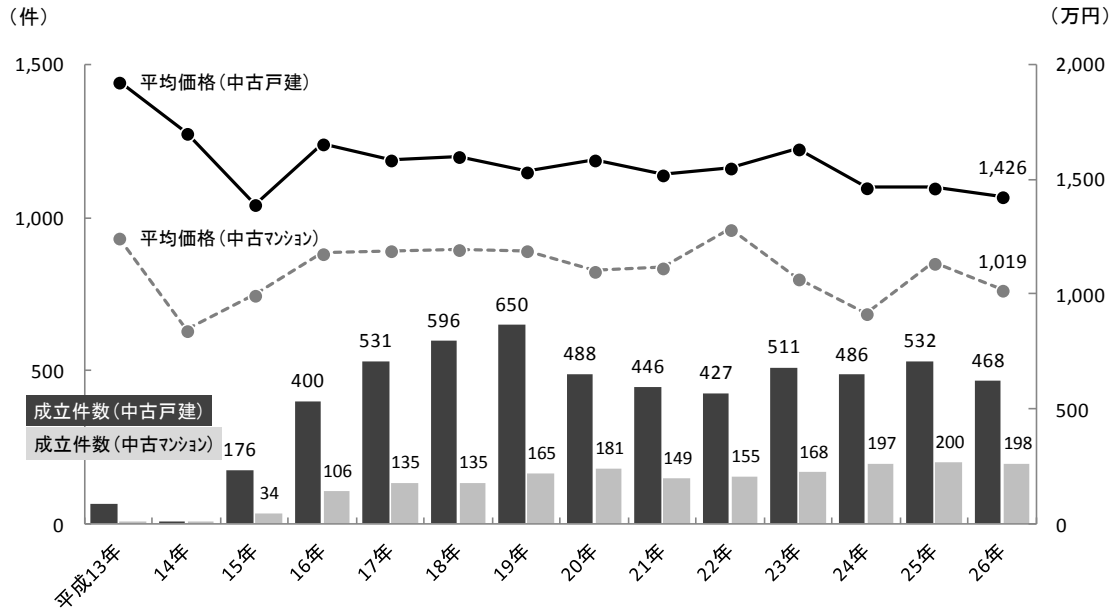
- ・ 広い住宅に住む高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯が増加している。
- ・ 居住面積が36畳以上の住宅に住んでいる世帯の割合
 - 高齢単身世帯：54.0%、高齢の夫婦のみ世帯：76.3% (いずれも平成25年)



資料：住宅・土地統計調査(平成25年)

(5) 石川県では、中古戸建住宅の売買成立が近年伸び悩んでいる

- ・ 中古戸建住宅の売買成立件数のピークは平成 19 年の 650 件であり、近年は 500 件前後を横ばいに推移している。
- ・ 中古戸建住宅の売買価格の平均は、1,426 万円（平成 26 年時点）である。

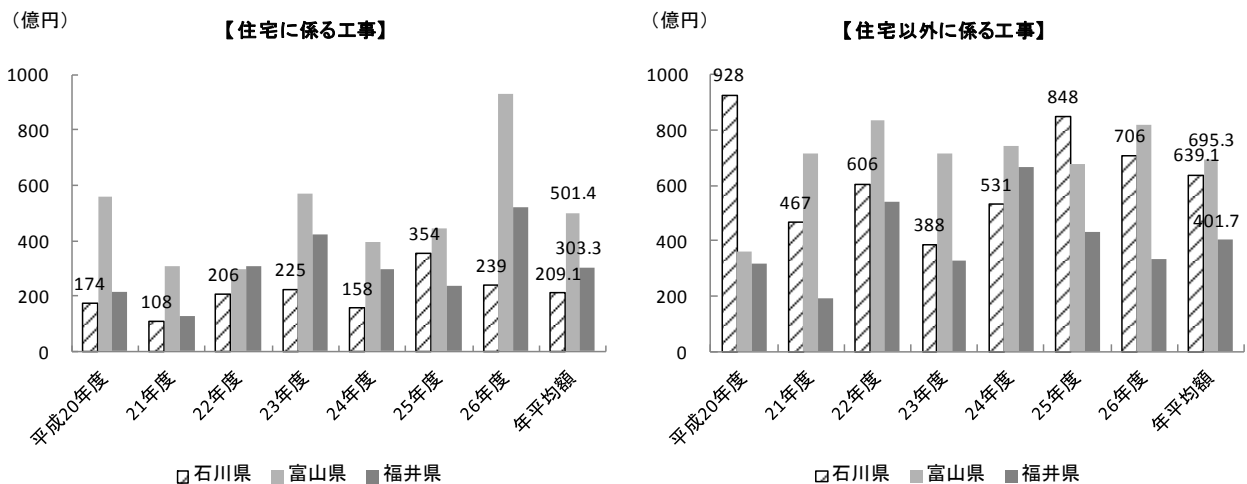


資料：社団法人中部圏不動産流通機構(平成 26 年)

(6) 石川県における住宅リフォーム・リニューアル工事の受注額※は微増傾向である

- ・ 石川県において、建設業者が受注した住宅のリフォーム・リニューアル工事の年平均受注額は、バラつきがあるものの長期的には増加傾向にある。
- ・ 北陸 3 県では、石川県における受注額(平成 20～26 年度の年平均額)が最少となっている。
 - 富山県：501.4 億円、福井県：303.3 億円、石川県：209.1 億円

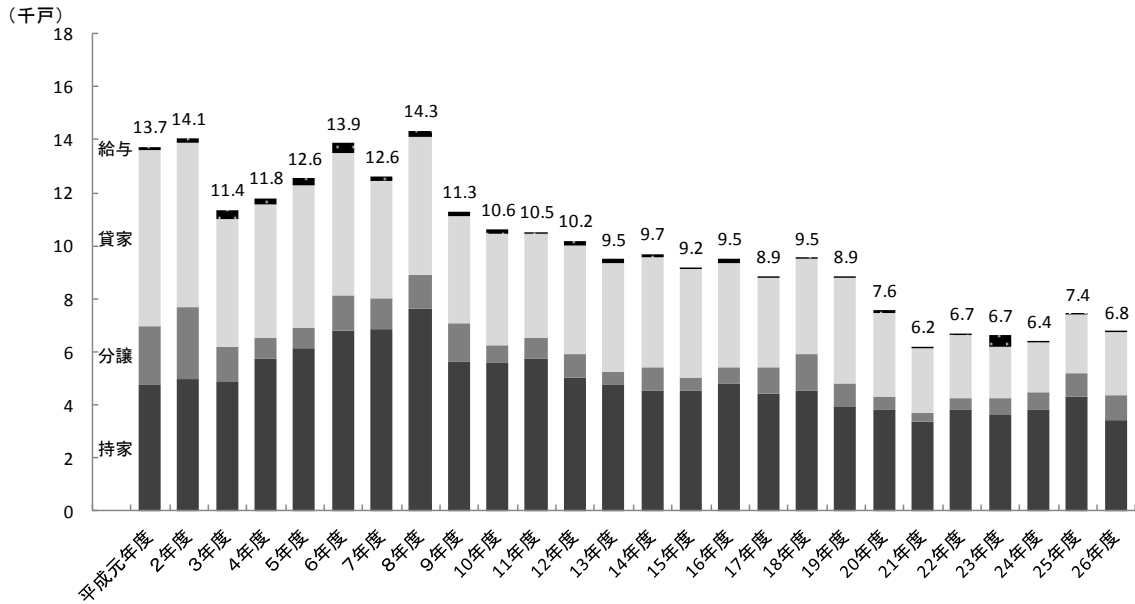
※建設業者が元請として受注した建築物のリフォーム・リニューアル工事の施工地域別の受注額



資料：建築物リフォーム・リニューアル調査報告(平成 26 年)

(7) 新設住宅の着工戸数はピーク時の半数以下に減少している

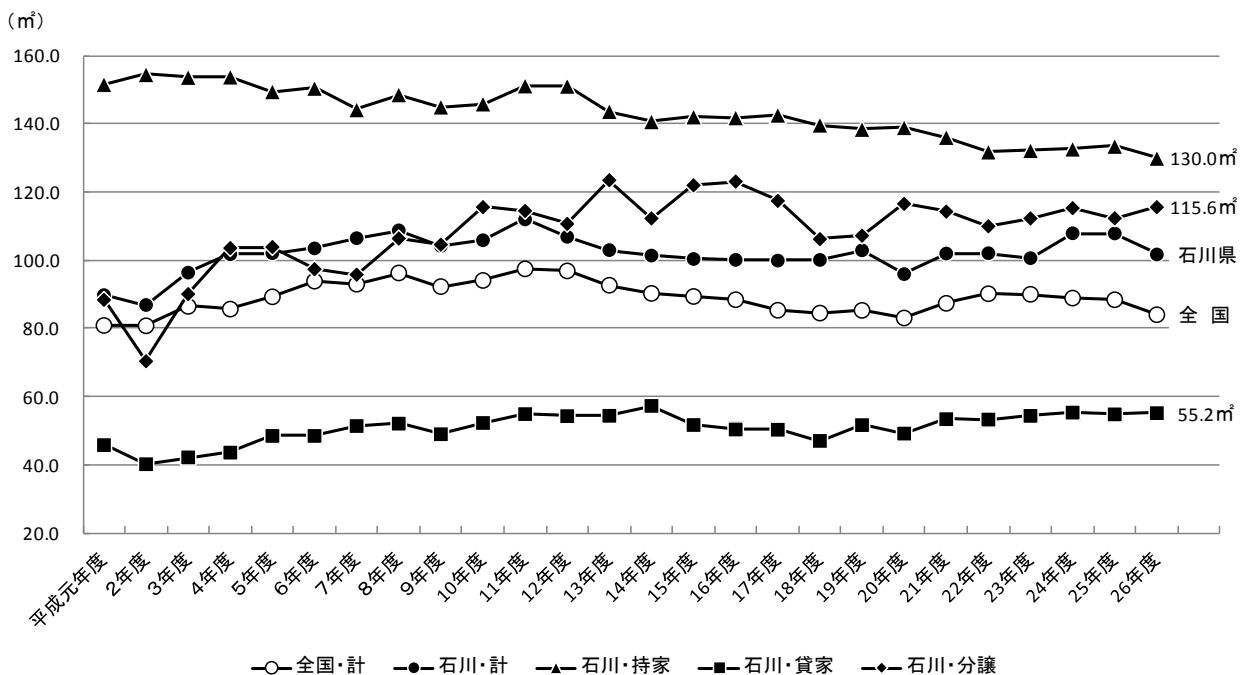
- 平成 26 年度の石川県における新設住宅着工数は 6,766 戸であり、ピーク時（平成 8 年度・14,338 戸）の 47.2% の水準となっている。
- 平成 26 年度の利用関係別の割合は、持ち家 50.6%、貸家 35.1%、分譲 14.1% である。



資料：住宅着工統計（平成 26 年）

(8) 新設される持ち家の戸当たり床面積は縮小している

- 平成 26 年度の石川県における新設住宅の戸当たり床面積は、持家が 130.0 m²、貸家が 55.2 m²、分譲が 115.6 m² であり、持家が最も広がっている。
- 長期的にみると、持ち家の面積は縮小、分譲住宅の面積が拡大し、近年は持ち家と分譲住宅の面積の差が縮まっている。



資料：住宅着工統計（平成 26 年）

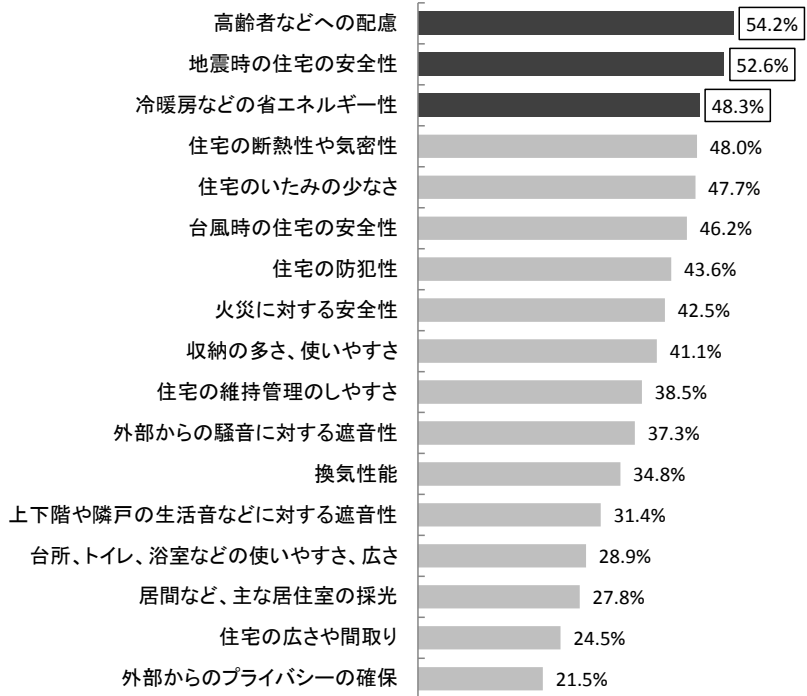
3. 住宅・住環境の満足度

(1) 住宅・住環境の「高齢者などへの配慮」について、半数が不満を感じている

・ 住宅の「高齢者などへの配慮」に不満を感じている人が 54.2%であり、住環境の「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」に不満を感じている人が 47.8%である（平成 25 年）。

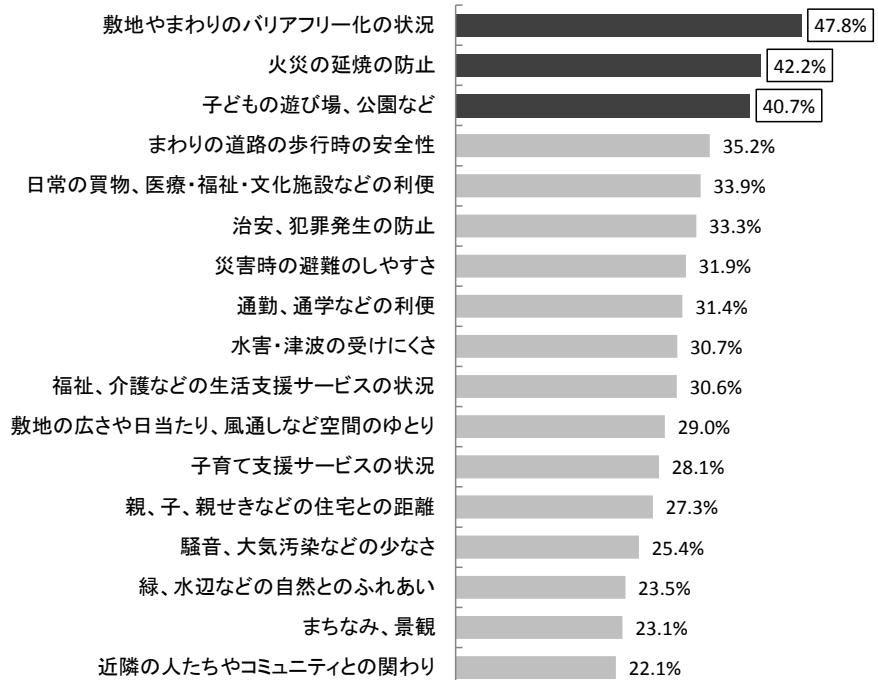
【住宅に関する不満率】

：石川県



【住環境に関する不満率】

：石川県



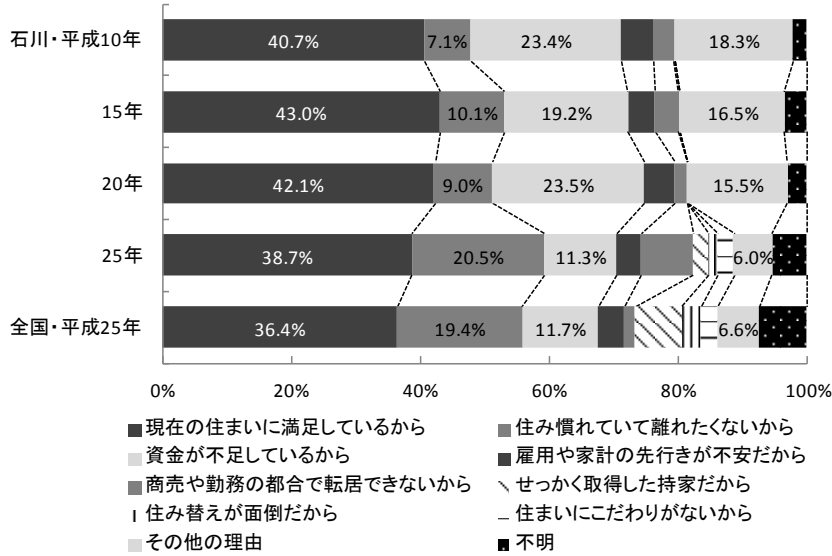
資料：住生活総合調査(平成 25 年)

(2) 現在の住宅に「満足している」「住み慣れている」ことを理由に

住み替えを考えていない世帯の割合が過去最高となっている

- 住宅の住み替え意向がない理由として「現在の住まいに満足しているから」が38.7%、「住み慣れていて離れたくない」が20.5%であり、住宅や住環境に対する肯定的な理由から住み替えを考えていない世帯の割合(合計59.2%)が過去最高となっている(平成25年)。

【住宅の住み替え意向がない理由】

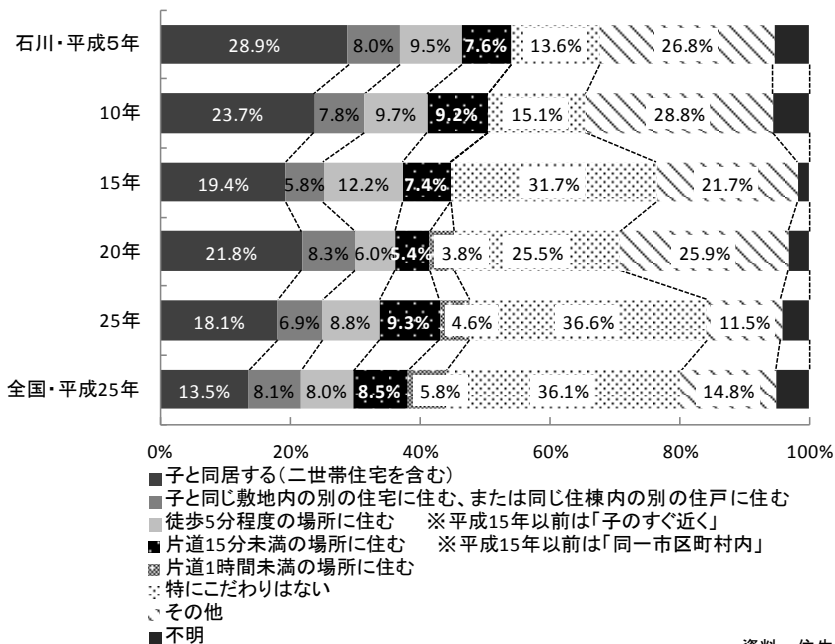


資料：住生活総合調査(平成25年)

(3) 高齢期に、子世帯との同居・隣居・近居を望む世帯が5年前と比べて増加に転じている

- 高齢期に、子世帯との同居を希望する世帯が18.1%、隣居・近居を希望する世帯が25.0%であり、あわせて43.1%が子世帯と同居・隣居・近居することを望んでいる(平成25年)。
- 同居・隣居・近居を望む世帯の割合は平成5年以降減少していたが、平成20年には下げ止まり、平成25年は5年前と比べて1.6ポイント増加した。

【高齢期における子世帯との住まい方(距離)の希望】

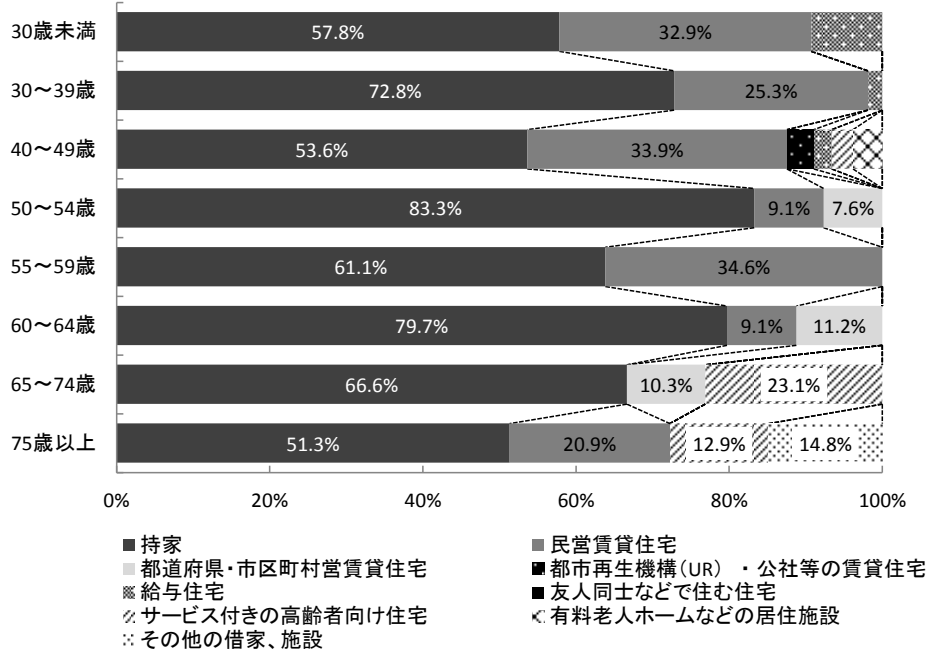


資料：住生活総合調査(平成25年)

(4) 前期高齢者のうち、2割強がサービス付き高齢者向け住宅への住み替え意向を持っている

・ 家計主の年齢が65～74歳（前期高齢者）の世帯のうち23.1%が、75歳以上（後期高齢者）の世帯のうち12.9%が、「サービス付きの高齢者向け住宅」への住み替え意向を持っている（平成25年）。

【住み替え後の望ましい居住形態（家計主の年齢別）】：石川県



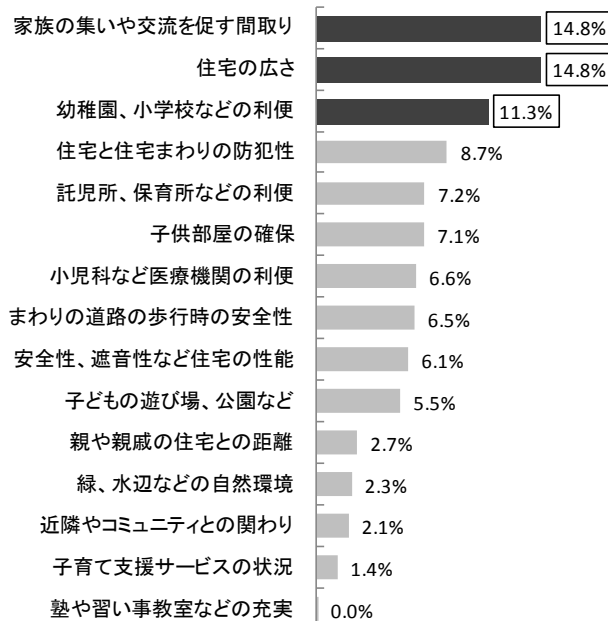
資料：住生活総合調査(平成25年)

(5) 子育て期には、住宅の「間取り」・「広さ」

及び「幼稚園・小学校などの利便」が重視されている

・ 子育て期に重要視される項目の上位3つは、「家族の集いや交流を促す間取り」と「住宅の広さ」（ともに14.8%）、「幼稚園、小学校などの利便」（11.3%）である（平成25年）。

【子育てのために最も重要であると思う項目】：石川県

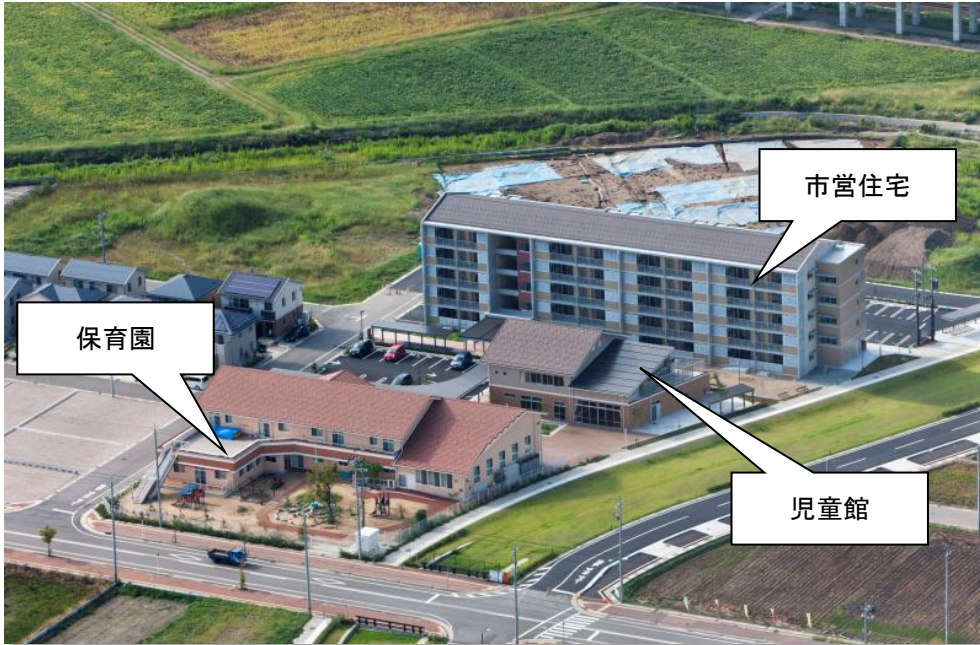


資料：住生活総合調査(平成25年)

4. 住宅政策に関連するトピックス

(1) 公的賃貸住宅と子育て支援施設の一体的整備（野々海市）

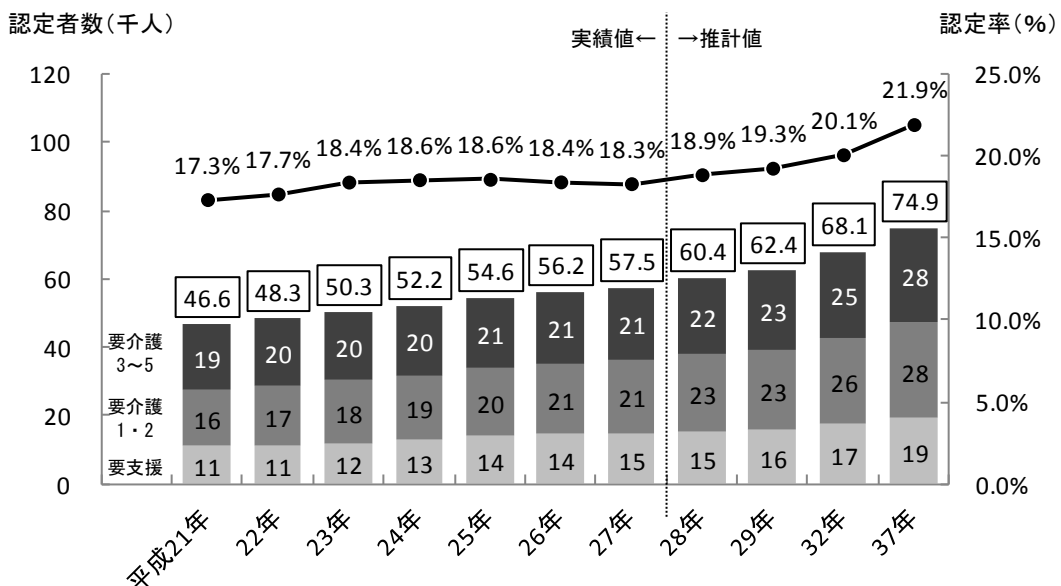
- 野々海市では、保育園と連携した子育て支援施設（児童館）を併設した市営住宅（公営住宅＋地域優良賃貸住宅）を移転建替えにより整備した。



※写真の出典：野々海市ホームページ

(2) 平成 37 年には、高齢者の 2 割が要支援・要介護認定者になることが見込まれる

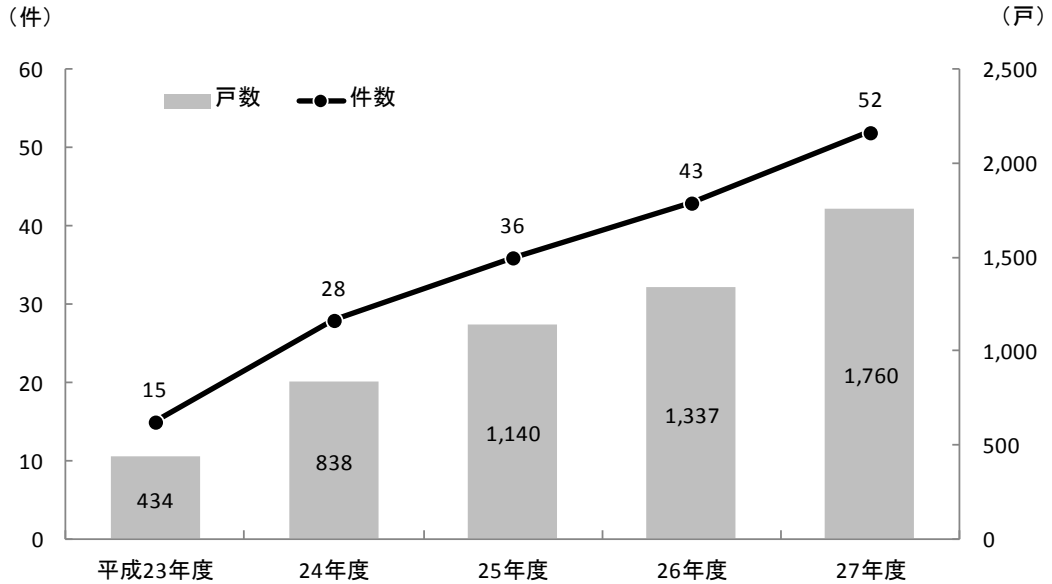
- 今後、要介護の認定者数は増加が続き、団塊の世代が 75 歳以上に達する平成 37 年には認定者数：74,914 人、認定率：21.9%にまで上昇することが見込まれている。
- 高齢者の在宅生活を前提とした地域包括ケアシステムの構築は喫緊の課題であり、これまで以上に、住宅部局と福祉・高齢者部局の連携強化が求められている。



資料：実績値は、「介護保険事業報告」（各年 4 月末現在）
推計値は、「石川県長寿社会プラン 2015」

(3) 順調に供給戸数が増加するサービス付き高齢者向け住宅

- 「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」には、石川県に立地する 52 件 1,760 戸のサービス付き高齢者向け住宅が登録されており、順調に供給戸数が増加している（平成 27 年度末時点）。



※URL : <http://www.satsuki-jutaku.jp/search/index.php> (平成 28 年 8 月 1 日閲覧)

(4) 全国各地で、大規模な自然災害が頻発している

- 豪雨による広島市の土砂災害（平成 26 年 8 月）、関東・東北豪雨（平成 27 年 9 月）、熊本地震（平成 28 年 4 月）など、人的被害・住家被害を伴う自然災害が全国各地で発生しており、宅地・住宅の安全性確保や防災・減災・事前復興の重要性が一層高まっている。



※写真：倒壊した住宅（平成 19 年能登半島地震）

(5) 市町による空家等対策計画の策定

- 平成 26 年に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく空家等対策計画の策定が県内の市町において進んでいる。
- 平成 27 年度末時点で、金沢市、能美市、白山市において、計画を策定済みである。



※写真の出典：小松市より提供

(6) 石川県における定住促進・UIJ 施策の推進

- 三大都市圏への人口集中、地方都市での人口減少という二極化がさらに強まっている。
- 石川県でも定住やU I J ターンの促進に向けた取り組みに重点を置いており、インターネット上に移住支援ポータルサイト「いしかわの暮らし情報ひろば」を開設し、U I J ターンの促進を図っている。



※URL： <http://iju.ishikawa.jp/> (平成 28 年 3 月 1 日閲覧)

5. 住宅政策に関連する近年の新制度・法改正等

(1) 少子高齢化・人口減少社会に対応した新たな住宅政策の方向性を提示

: 住生活基本計画（全国計画）の見直し（平成 28 年）

住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、国が策定するものである。社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね 5 年ごとに見直すこととされている。

平成 18 年 9 月に当初計画（計画期間：平成 18 年～27 年度）が決定し、平成 23 年 3 月の見直し（計画期間：平成 23～32 年度）を経て、平成 28 年 3 月に現行計画（計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度）が閣議決定されている。

現行計画では、以下のとおり、3 つの視点から 8 つの目標が定められている。

① 居住者からの視点

目標 1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

目標 2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標 3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

② 住宅ストックからの視点

目標 4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

目標 5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

目標 6：急増する空き家の活用・除却の推進

③ 産業・地域からの視点

目標 7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標 8：住宅地の魅力の維持・向上

(2) 地方自治体の自主性の強化・自由度の拡大

: 地域主権改革一括法の制定（平成 23 年・平成 25 年）

平成 23 年 5 月 2 日に、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」が公布された。これにより、従来、国が全国一律に決定し、地方公共団体に義務付けていた基準・施策等について、地方公共団体が自ら決定できるようになるなど、地方公共団体の自主性の強化・自由度の拡大が図られた。

この法律により、以下のとおり、公営住宅法の一部改正が行われた。

① 入居者資格の同居親族要件の廃止

（公営住宅の単身入居について一定の制限が必要な場合は、条例で措置する必要がある）

② 入居収入基準の条例委任

③ 公営住宅及び共同施設の整備基準の条例委任

(3) サービス付き高齢者向け住宅登録制度の創設：高齢者住まい法の改正（平成 23 年）

国土交通省と厚生労働省が共管する「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が平成 23 年 4 月に改正されたことに伴って、高齢者の居住の安定を確保することを目的として新たに創設された制度である。

「サービス付き高齢者向け住宅」とは、バリアフリー構造等を有し、介護や医療との連携によって安否確認や生活相談サービスを提供する賃貸住宅等のことである。都道府県・政令市・中核市に登録することによって、家賃やサービス内容などの情報が公開されている。

登録制度の概要は、以下のとおりである。

①登録基準

- ・住 宅：床面積（原則 25 m²以上）、便所・洗面設備等の設置、バリアフリー化
- ・サービス：サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）
- ・契 約：高齢者の居住の安定が図られた契約であること
前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

②事業者の義務

- ・入居契約に係る措置（提供するサービス等の情報開示、入居者に対する契約前の説明）
- ・誇大広告の禁止

③指導監督

- ・住宅管理やサービスに関する行政の指導監督（報告徴収・立入検査・指示等）

(4) コンパクトシティ+ネットワークの都市構造への転換

：都市再生特別措置法の一部改正（平成 26 年）

平成 26 年の都市再生特別措置法の一部改正、地域公共交通活性化再生法の一部改正によって、生活拠点などに、福祉・医療等の施設や住宅を誘導し、集約する制度（立地適正化計画制度）や、地方公共団体が中心となり、まちづくりと連携して面的な公共交通ネットワークを再構築するための新たな仕組みが設けられた。

特に地方都市を中心として、都市全体の構造を俯瞰しつつ、住宅及び医療・福祉・商業その他の居住に関連する施設を誘導し、それと連携した地域公共交通ネットワークの再編を行うことにより、コンパクトシティ+ネットワークによる都市構造の実現を図ることが重要となっている。

都市再生特別措置法の一部改正の内容は、以下のとおりである。

①立地適正化計画

- ・市町村は、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設）の立地の適正化を図る計画（立地適正化計画）を作成することができる。

②都市機能誘導区域

- ・都市再生を図るため、医療施設、福祉施設、商業施設などの都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域として立地適正化計画に定める。

③居住誘導区域

- ・都市再生を図るため、居住を誘導すべき区域として立地適正化計画に定める。

(5) 社会問題化する空き家問題への対応：空家等対策特別措置法の制定（平成 26 年）

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど社会問題化していることを背景として、平成 26 年 11 月、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布された。

同法により、下記の取組みが法的根拠をもって可能となった。

- ①国による基本指針の策定
 - ・市町村による空家等対策計画の策定
- ②空家等についての情報収集
 - ・法律で規定する限度において、空家等への調査が可能
 - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用等が可能
- ③空家等及びその跡地活用に関する対策の実施
- ④「特定空家等」に対する措置
 - ・「特定空家等」に対して、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能
 - ・「特定空家等」の除却等に関して、行政代執行が可能
- ⑤財政上の措置及び税制上の措置等
 - ・市町村が行う空家等対策に対して、国・都道府県が補助可能
 - ・地方交付税制度の拡充

(6) 既存の住宅・建築物の流通促進：宅地建物取引業法の一部改正（平成 28 年）

我が国の既存住宅流通シェアが、欧米諸国と比較して極めて低い水準であること、既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住み替え等による豊かな住生活の実現等に大きな意義があること等を背景として、宅地建物取引業法が一部改正された。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境の整備を目指す。

新たな措置内容は、以下のとおりである。

- ①媒介契約締結時
 - ・宅建業者は、建物状況調査（インスペクション）業者の紹介が可能かどうかを書面で示し、媒介依頼者の意向に応じてあつせん
- ②重要事項説明時
 - ・宅建業者が建物状況調査（インスペクション）結果を買主に対して説明
- ③売買契約締結時
 - ・基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

6. 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

- ・ 石川県の人口は、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。
- ・ 平成12年以降、石川県の出生数は減少が続き、合計特殊出生率は横ばいとなっており、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、子育てしやすい住宅・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

- ・ 石川県では、高齢化に伴い、高齢単身者や高齢夫婦のみ世帯が増加するとともに、1世帯あたりの構成人員が減少し、世帯が縮小している。
- ・ 高齢単身者や高齢夫婦のみ世帯を含む住宅確保要配慮世帯に対して、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) 歯止めがかからない空き家の増加

- ・ 石川県において、特段の利用目的がない空き家は、その戸数および住宅ストック全体に占める割合ともに上昇している。利用目的がなく管理不全の状態となった空き家は、「放置空き家」として外部不経済をもたらす可能性がある。
- ・ 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ことともに、空き家を発生させないための取組みが求められる。

(4) 進展しない中古住宅の流通

- ・ 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シェアは停滞している。
- ・ 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ことともに、品質確保などによって、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。

(5) 耐震性・居住性などが低い既存住宅の存在

- ・ 建築基準法が求める耐震性を有さない、バリアフリー化が図られていないなど、既存住宅は新築住宅に比べて、耐震性・居住性の面で問題を抱えている場合が多い。
- ・ 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。

(6) 住宅の省エネ化への関心の高まり

- ・ 環境に配慮した住生活への関心が高まりをみせていることから、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組みを一層強化するとともに、良質な住宅を長く、大切に使う社会の実現に向けた取組みを行なう必要がある。

「まち・地域」の視点

(7) 相次いで発生する大規模な自然災害

- ・ 東日本大震災（平成 23 年）や熊本地震（平成 28 年）など大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いることを教訓として、防災・減災や住宅の耐震化に関心が高まっている。
- ・ 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、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。

(8) 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」の世界農業遺産登録、全国最多を誇る重要伝統的建造物群保存地区、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。

(9) 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、良好な居住環境の形成、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。

(10) 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 30%を超える状況であり、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。
- ・ 定住人口のみで地域を維持していくことは困難であることから、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・活動人口を継続的に獲得していくことが求められる。

