

参考資料

参考資料 1 石川県の住宅事情と社会経済情勢

参考資料 2 住宅政策における課題および今後の方向性

本参考資料は、平成 18 年 3 月に策定した「石川県住宅マスタープラン」に記載した内容を基本として再構成したものである。

1 . 石川県の風土

- ・ 北陸地方の中部に位置し、東は富山県及び岐阜県に、南は福井県に接し、北は能登半島となって日本海に突出している。
- ・ 地形は、西南から東北に向かって細長く、東西 100.4km , 南北 198.4km、海岸線の延長は約 581.6km に渡る。県土面積は 4,185k m²である。
- ・ 南は白山国立公園を源に発する手取川による肥よくな加賀平野、北は日本海に突き出た能登半島と、変化のある豊かな自然環境に恵まれている。
- ・ 年間降水量 2,398mm (全国第 5 位)、年間降水日数 171 日 (同 3 位) であり、県内全域が豪雪地帯に指定されているなど、降雨・降雪が多い地域である。
- ・ 観光の面では、加賀料理や日本有数の和菓子などの食文化、能などの伝統文化、輪島塗、加賀友禅、九谷焼などの伝統工芸や風情ある街なみなど多彩な観光資源を有している。
- ・ また、日本三名山のひとつである白山から日本の原風景が残る能登まで四季折々の美しい自然、湯量豊富な温泉、またその地域で培われたもてなしの文化、能登のキリコ祭りに代表される様々な祭りなど、固有の資源が数多い。
- ・ 文化の面では、中世には珠洲焼、近世には九谷焼や加賀蒔絵などの工芸が育成され、現在まで受け継がれており、また、能楽や邦楽をはじめとする茶道や華道に代表される、優れた伝統文化を培ってきた。
- ・ 学術の分野でも、自然科学や人文科学、社会科学において日本を代表する学者・研究者を輩出してきた。

2. 石川県の住宅事情

(1) 人口と世帯数

人口・世帯数の減少社会へ

- ・平成 17 年実施の国勢調査による県内の人口は 117 万人であり、戦後初めて減少に転じた。一方、世帯総数は 42 万世帯であり、増加が続いているが、将来的には減少に転じると推測されている。

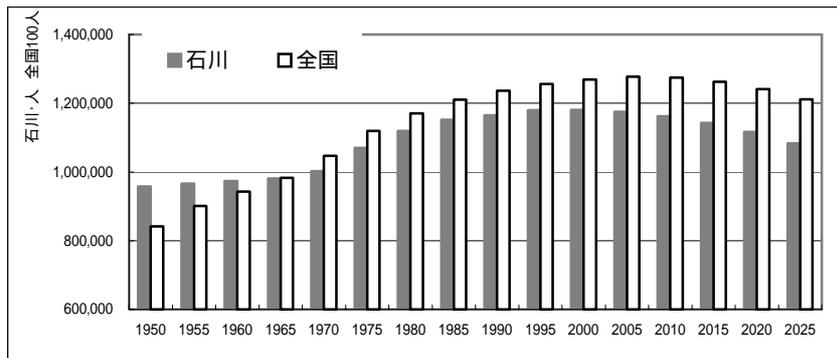


図 S-1 人口の推移と予測 (石川県・全国)

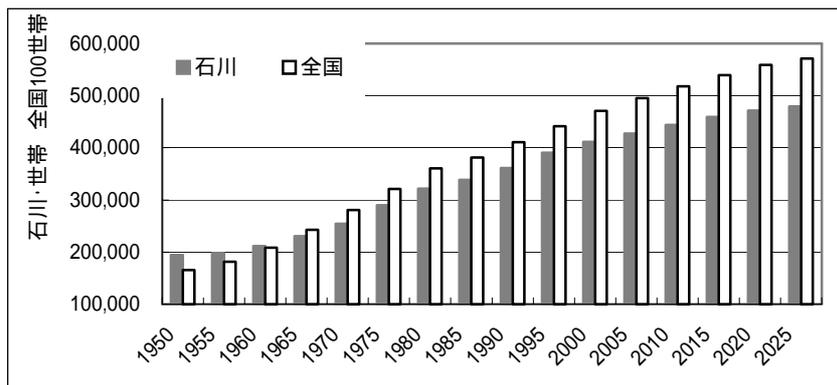


図 S-2 世帯数の推移と予測 (石川県・全国)

縮小し続ける世帯規模

- ・一般世帯の 1 世帯当たり人員は 2.70 人であり、世帯規模は縮小が続いている。これは、核家族世帯、高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の増加、三世帯世帯の減少等による。

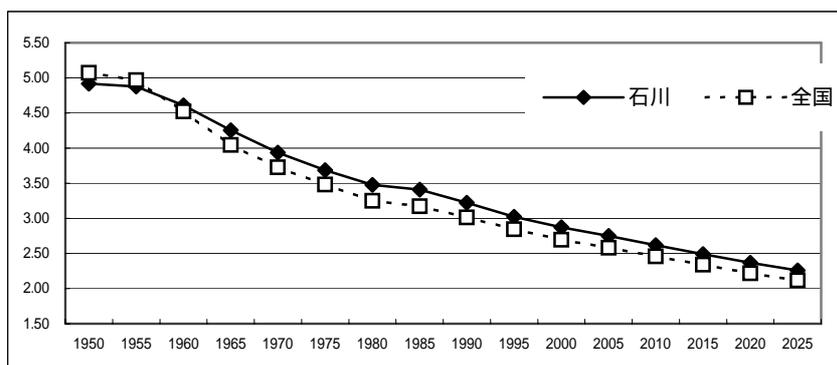


図 S-3 1 世帯人員の推移と予測 (石川県・全国)

奥能登地域・南加賀地域の過疎化の進行

- ・金沢市とその周辺を含めた石川中央圏域への人口集中は停滞傾向にあるが、奥能登地域と南加賀地域の過疎化の進行により、相対的に人口集積度は高まっている。
- ・世帯数が10世帯以下の地区は159地区にのぼり、コミュニティを維持するために必要と考えられる世帯数を割る状況となっている。

表 S-1 過疎指定市町村の人口、世帯の状況

資料：市町地区別人口及び世帯の概数（石川県県民文化局）

		S60 - H17 人口増加率	S60 - H17 世帯数増増加率	H17 高齢化率	H17 地区数	世帯数 10 以下 の地区数	構成比
過 疎 指 定 市 町 村	七尾市						
	中島地区	-22.2%	-4.1%	33.4%	44	1	2.3%
	能登島地区	-18.9%	-1.5%	32.6%	20	1	5.0%
	輪島市	-24.2%	-5.0%	35.0%	299	73	24.4%
	珠洲市	-30.2%	-8.6%	37.3%	164	11	6.7%
	加賀市						
	山中地区	-23.2%	-13.8%	29.6%	56	14	25.0%
	白山市						
	吉野谷地区	-16.3%	-1.2%	38.3%	10	0	0.0%
	鳥越地区	-12.2%	-6.3%	31.6%	30	6	20.0%
	白峰地区	-16.3%	-14.9%	35.6%	3	1	33.3%
	志賀町	-20.2%	4.6%	31.1%	124	14	11.3%
	穴水町	-22.2%	-2.6%	35.9%	88	28	31.8%
	能登町	-28.1%	-5.1%	35.5%	195	10	5.1%
	小計	-24.3%	-4.6%	34.2%	1,033	159	15.4%
石川県	1.9%	25.6%	20.9%	-	-	-	

「地区」とは、市町の報告による地区区分である。

中心市街地の空洞化

- ・各都市の中心市街地は人口減少となっている。
- ・金沢市のデータを詳しく見ると、世帯数、世帯人員が減少するとともに、高齢化率は高くなっており、過疎地域同様、若年層の流出、高齢世帯、特に单身や夫婦のみ世帯が残る状況がわかる。
- ・一方、新市街地（駅西地域）では、人口、世帯数は増加しており、中心市街地よりも、世帯人員は多くなっている。

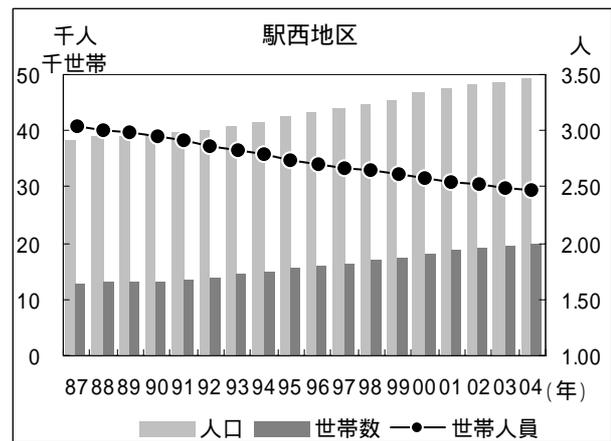
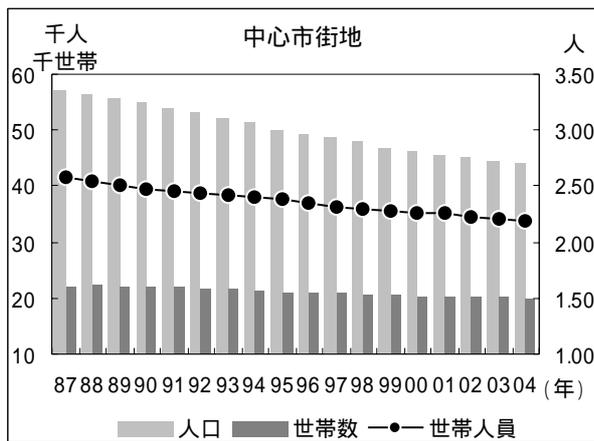


図 S-4 人口・世帯数・1世帯人員の推移

資料：住民基本台帳

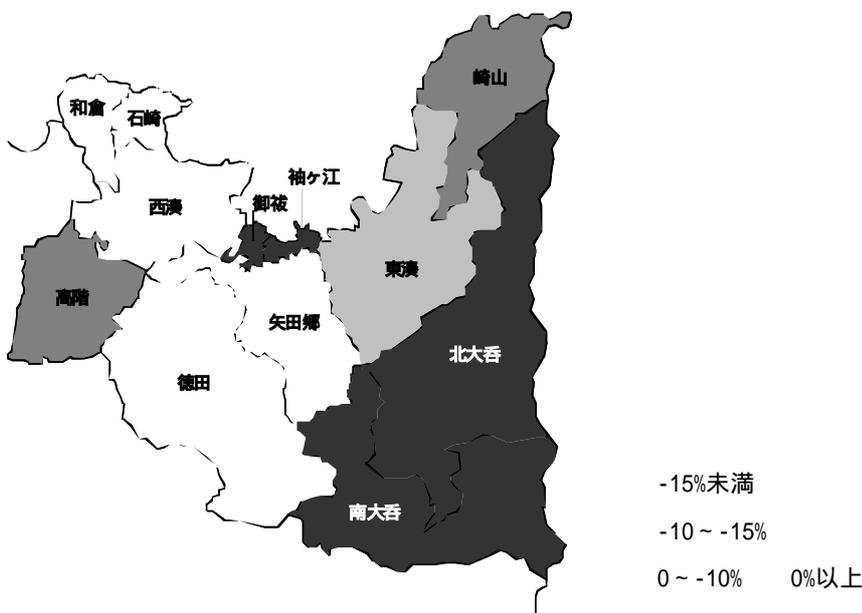


図 S-5 七尾市地区別人口増加率 (1991-2001)

核家族世帯、単身世帯、高齢者のみ世帯の増加

- ・単身世帯が若年層と高齢者両方で増加し、単身世帯が最も多い家族型となっている。
- ・高齢者夫婦、子供のいない夫婦や片親 + 子世帯が増加する一方で、三世帯等の多人数世帯は減少傾向にある。

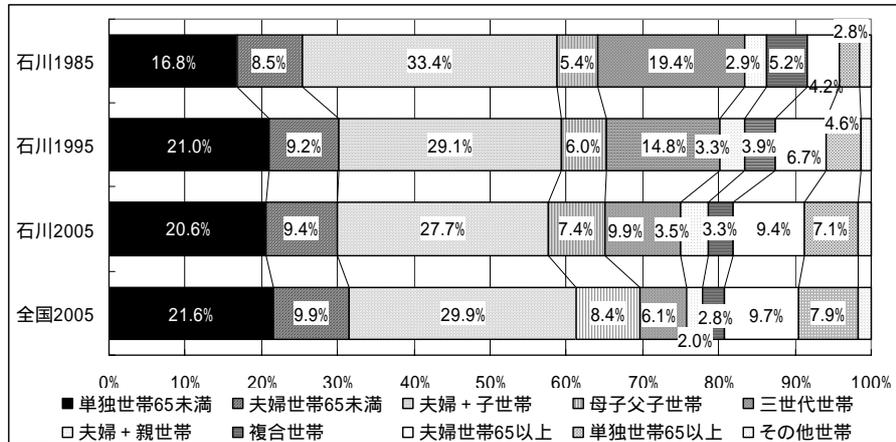


図 S-6 家族型別の世帯数の推移

資料：国勢調査報告

少子高齢社会の進展

- ・2002(平成14)年時点の合計特殊出生率は1.37であり、更に減少する傾向にある。これは、人口維持に必要とされる2.08人に遠く及ばない数字となっている。
- ・また2005(平成17)年における高齢者(65歳以上)人口の割合は21.0%である。高齢化は今後も継続し、2020(平成32)年頃には人口の4人に1人が高齢者となると推測されている。また、後期高齢者(75歳以上)の割合が増加し、寝たきりや認知障害など、高齢化問題が一層深刻になると予測される。

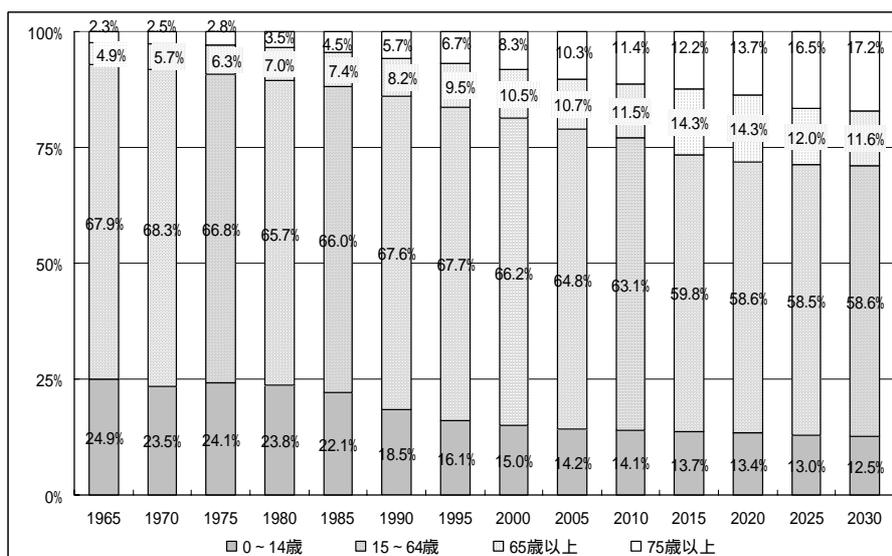


図 S-7 年齢別人口構成の推移 資料：国勢調査報告、予測値は社会保障・人口問題研究所

(2) 住宅ストック

(2) のデータの出典は特記がない限り「住宅・土地統計調査」

住宅戸数、空家率はともに増加、持ち家率は横這い

- ・住宅戸数は1993年からの10年間で約70,000戸増加し、2003年現在470,500戸となっている。また、空家率も増加を続け、2003年現在で13.5%となっている。
- ・持家率は緩やかな減少を続けており、1993年からは70%弱の水準で横這いとなっており、1998年から2003年の5年間推移は0.7ポイントの微増となっている。
- ・県内では金沢市、野々市町は持家率が60%未満と、都市的な地域になっている。

表 S-2 住宅戸数と空家の推移

単位：石川県(戸)、全国(千戸)

	住宅総数	居住世帯あり住宅	総数	一時 現在の のみ	居住世帯なし住宅					建築中
					空き家					
					小計	別荘他	賃貸用住宅	売却用の住宅	その他	
石川県	400,900	358,100	42,900	3,600	37,500	1,900	18,200	0	17,300	1,800
1993	100.0%	89.3%	10.7%	0.9%	9.4%	5.1%	48.5%	0.0%	46.1%	0.4%
石川県	470,500	404,000	66,500	2,100	63,500	3,900	32,700	1,500	25,400	900
2003	100.0%	85.9%	14.1%	0.4%	13.5%	6.1%	51.5%	2.4%	40.0%	0.2%
全国	53,890.9	46,862.9	7,027.9	325.9	6,593.3	498.2	3,674.9	302.6	2,117.6	108.8
2003	100.0%	87.0%	13.0%	0.6%	12.2%	7.6%	55.7%	4.6%	32.1%	0.2%

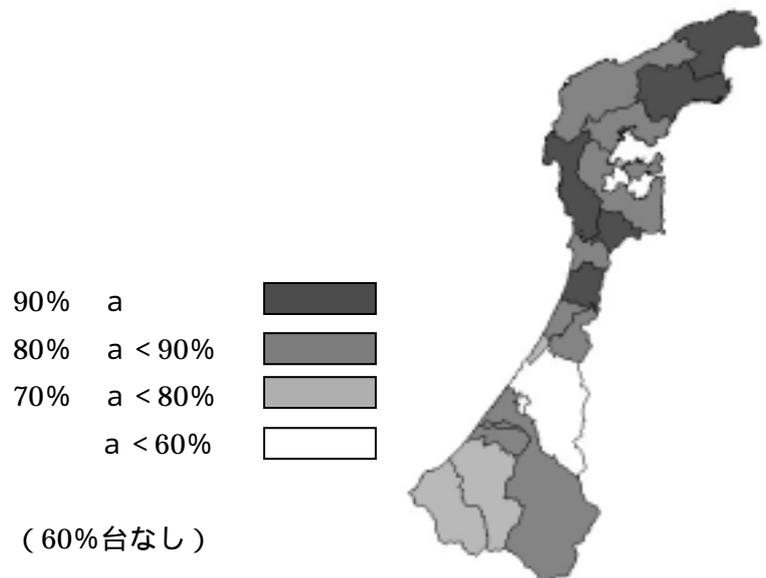


図 S-8 市町別持ち家率

資料：H17 国勢調査報告

建築時期の古い住宅の着実な減少

- ・ 建築時期の古い住宅は着実に減少しているが、2003（H15）年時点では1980年（S55年）以前の住宅は全体の40.8%存在する。
- ・ 1993（H5）年と比較した各建設年次別の減少率は、昭和25年以前の住宅より昭和26年～昭和45年の住宅の方が高くなっている。

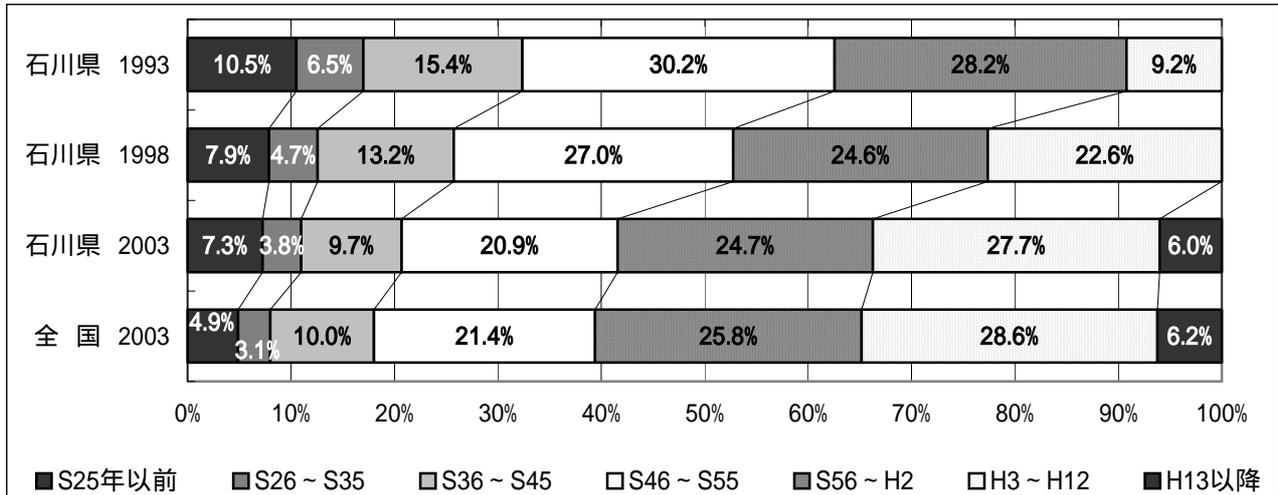


図 S-9 建築時期別の住宅戸数・構成比の推移（建設時期不詳分については按分した）

規模の小さい借家、地方部としては低い持家率

- ・持家は1998年から2003年の推移で規模がわずかに減少したが、これは分譲マンションなどの小規模な住戸の増加、農村部の規模の大きな持家の空き家化や滅失が要因と思われる。
- ・また、借家は依然小規模化が進み、持家との格差が大きくなっている。
- ・持家率と持家規模との相関を見ると、石川県は都市的な中核市金沢市を抱えていることから、地方部の県としては、持家率は低く、持家規模は小さくなっている。

表 S-3 1住宅当たりの延べ床面積

単位：m²

	年	総数	持家	借家	公共借家	民間借家	給与住宅
石川	1988年	130.86	161.05	49.37	47.84	47.38	65.24
	1993年	130.43	164.25	50.69	55.17	48.06	60.51
	1998年	129.76	166.11	49.55	49.70	47.92	59.29
	2003年	129.84	165.82	48.36	55.45	46.72	52.83
富山	2003年	156.54	182.31	54.12	53.55	54.20	54.64
福井	2003年	146.62	173.71	56.03	52.52	55.76	62.14
全国	1998年	92.43	122.74	44.49	49.25	42.03	53.52
	2003年	96.24	125.35	47.65	51.14	45.95	54.87

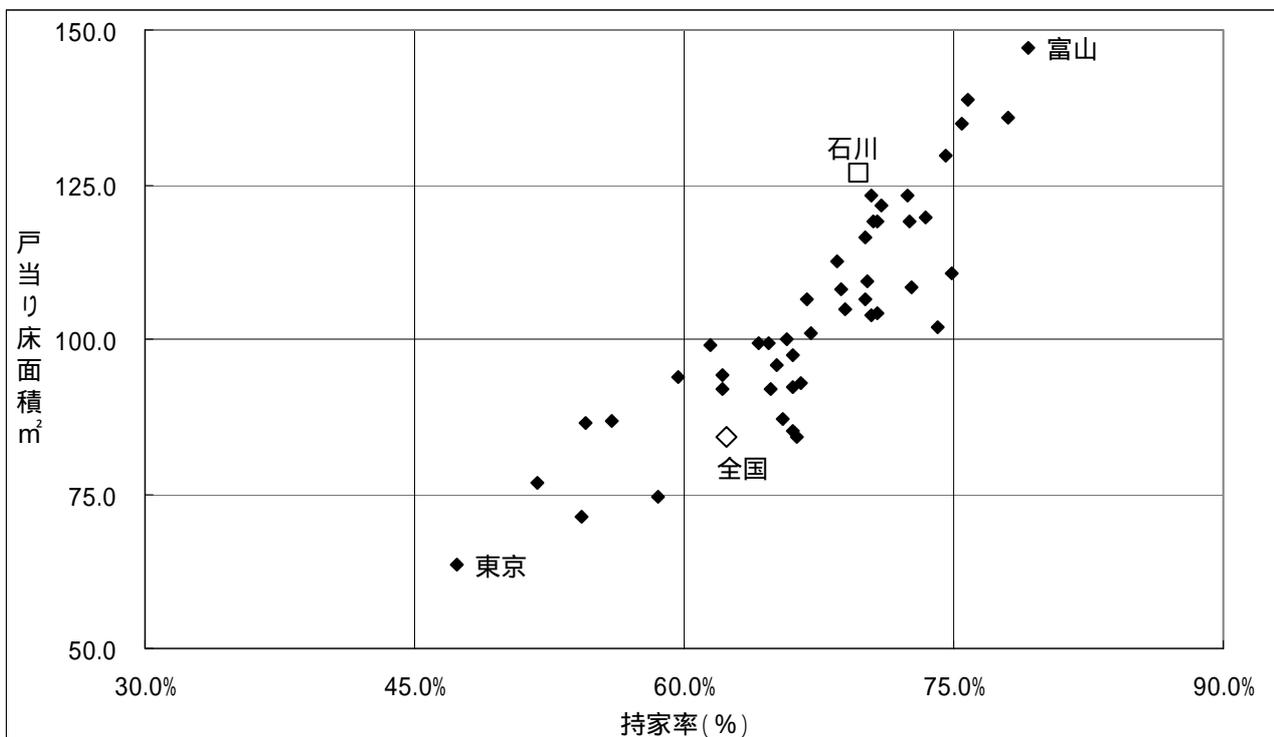


図 S-10 都道府県別持家率 × 戸当たり床面積の関係

資料：H17年国勢調査報告

- 全国平均を上回る居住面積水準、一般世帯より低い子育て世帯の居住面積水準
- ・本県の最低居住面積水準未達率及び誘導居住面積水準達成率は、いずれも全国平均を上回っている。
- ・本県における子育て世帯については、最低居住面積水準未達世帯は全世帯と同水準であるが、誘導居住面積水準達成世帯は全世帯に比べ 10 ポイント少なくなっており、子育て世帯に対して、より十分な広さをもった住宅を供給する必要がある。

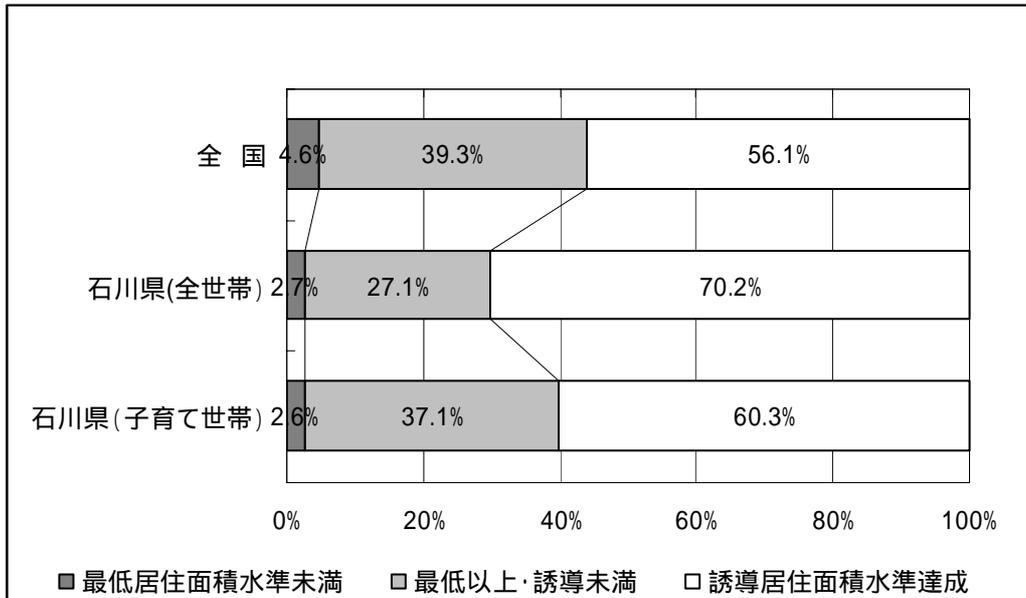


図 S-11 居住面積水準の達成状況

注意 「居住面積水準」は、住生活基本計画において新たに定めるものであり（「別紙 1 石川県における住宅の水準」を参照）、平成 17 年度までの住宅建設五箇年計画において定められていた居住水準（「石川県住宅マスタープラン」P25,26 参照）とは異なるものである。

なお、上記データは、平成 15 年度に実施された住宅・土地統計調査の結果を「居住面積水準」の達成状況について特別集計したものである。

(3) 住宅に対する意識

(3) のデータの出典は特記がない限り「住宅需要実態調査」

住宅に対する不満は減少傾向、住環境に対する不満は減少していない

- ・住宅に対する評価では、不満率（「非常に不満」「多少不満」の合計）が2003年時点で41.1%であり、1993年時点から順次減少している。
- ・住環境に対する評価では、住宅に対する評価のような明確な不満率の減少は見うけられない。これは住宅の改善に比べ、住環境の改善は個人の努力のみでは実現しにくいことも要因のひとつであると思われる。

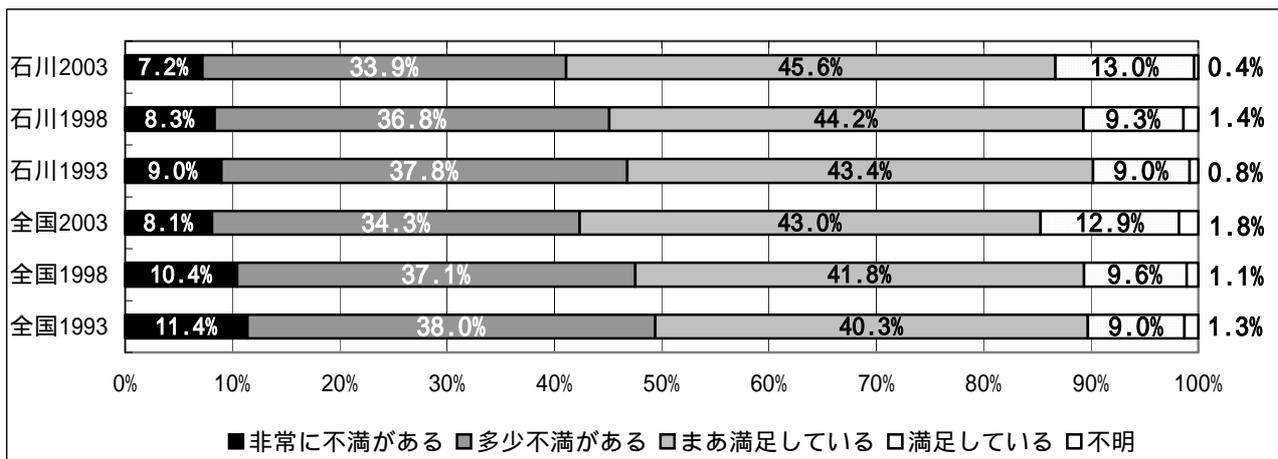


図 S-12 住宅に対する評価

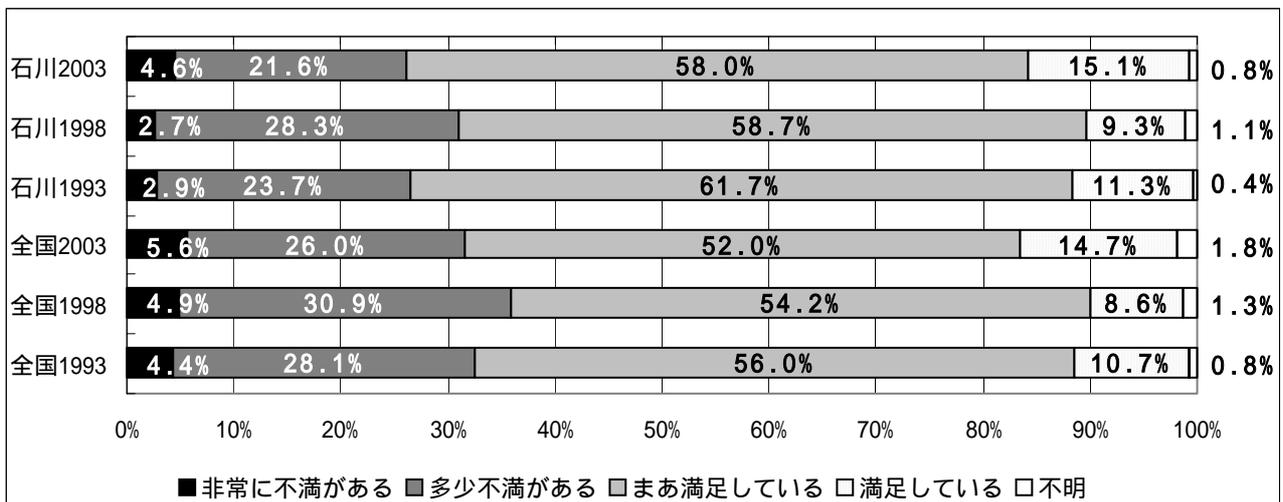


図 S-13 住環境に対する評価

高齢期、子育て期を見通した改善のために情報提供が重要

- ・住宅改善意向の有無は、「意向あり」が2003年時点で18.1%であり、1993年時点より7.6ポイント低くなっている。
- ・改善計画の目的は、持家居住世帯では高齢期も見越した住宅や居住環境の改善を目的としている世帯の割合が高く、一方、借家居住世帯では、子供の誕生、成長を見通した、住宅や居住環境の改善に加え、転勤等の対応の割合が高い。
- ・改善計画実施困難な理由は、経済的理由が最も高いが、改善方法の情報不足を理由に掲げている世帯も12.6%存在する。

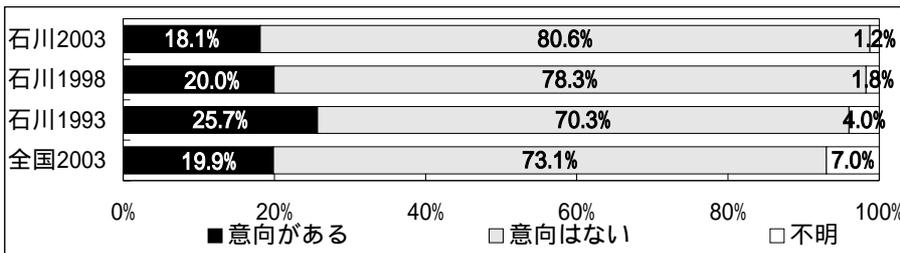


図 S-14 改善計画の有無

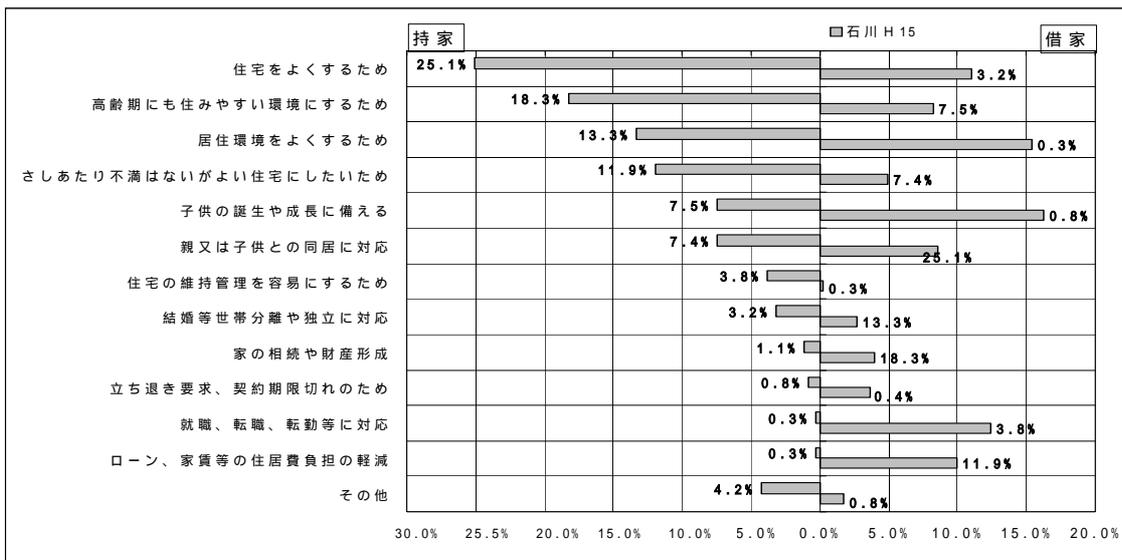


図 S-15 改善計画の内容

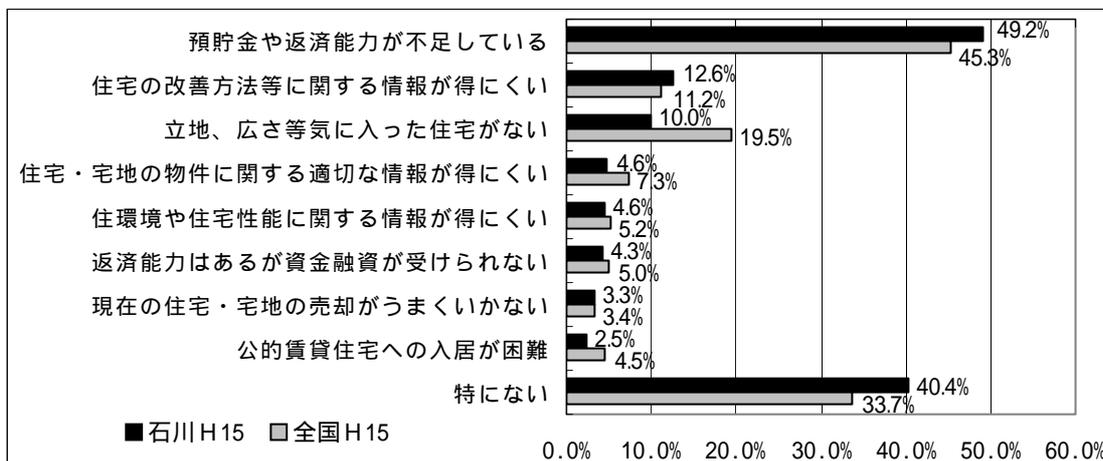


図 S-16 実施が困難な理由

持ち家、一戸建、新築にこだわらない層が一定数存在

- ・持家への住替えを希望している「持家志向」のある世帯は、75.3%と全国より高い。
- ・住宅の建て方の志向性は、全体の 73.5%、持家居住者の 82.2%が一戸建て志向となっているが、現持家居住者のうち 97%が戸建住宅居住であることを考えると、10%以上は戸建でなくてもよいと考えている事は特記すべきである。
- ・新築・中古の志向性では、新築を志向する比率が高いことは当然であるが、持家で2割、借家で5割の世帯は特に新築にこだわっておらず、市場が整備されれば、中古住宅も十分流通する可能性があることが伺える。

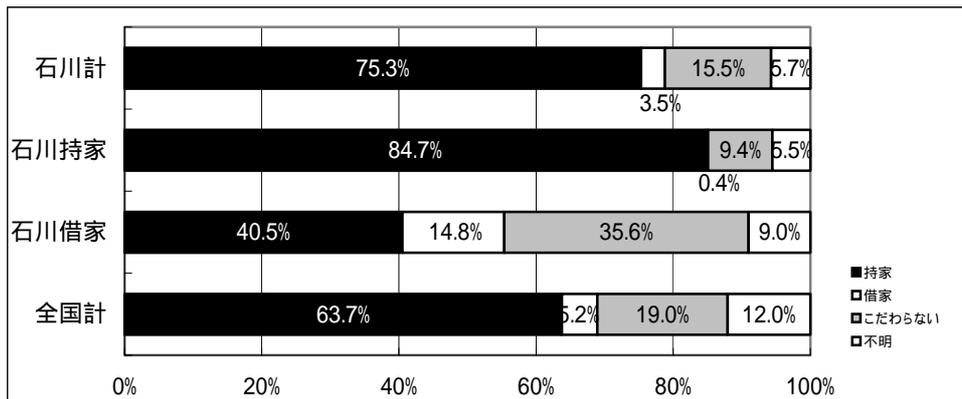


図 S-17 住み替えるとしたらどのような住宅がいいか

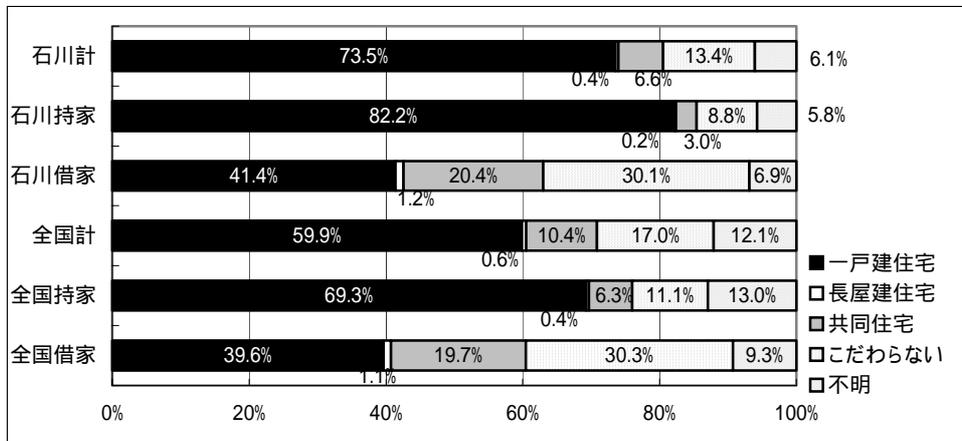


図 S-18 建て方の志向性（注：設問は、「長屋建住宅(テラスハウスなど)」、「共同住宅(マンションなど)」となっている）

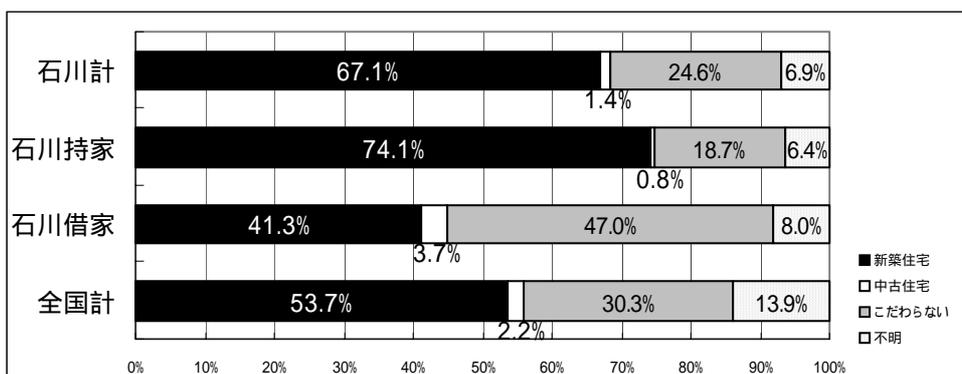


図 S-19 住み替えるとしたらどのような住宅がいいか

居住地の志向性

- ・街なか居住を志向する世帯は2割を満たず、また郊外居住を志向する世帯は少なくなっている。
- ・一方、田園、リゾートの居住を志向する世帯も1割弱は存在している。

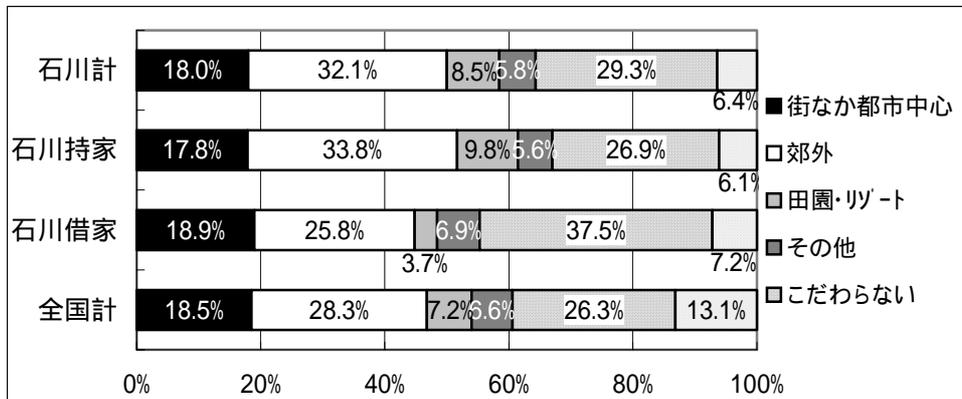


図 S-20 居住地の志向性

(4) 住宅建設の動向

(4) のデータの出典は特記がない限り「住宅着工統計」

住宅着工戸数

- ・新設着工住宅の戸数は、1997年から10,000戸前後で、推移している。これは、バブル景気以前の昭和50年代後半のベースに戻っている。
- ・利用関係別に見ると、過去10年では40%前後が賃貸住宅であり、住宅ストックの持家率の低下の状況が伺える。

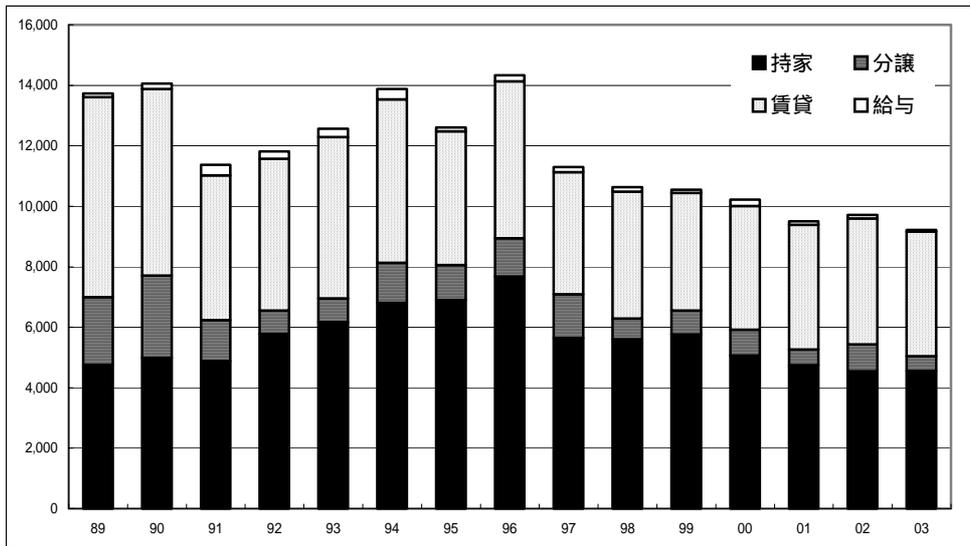


図 S-21 利用関係別の新設住宅着工戸数 (石川県)

着工新設住宅の床面積

- ・持家は150㎡前後、分譲住宅は100㎡前後で推移している。
- ・賃貸住宅は50㎡前後で推移しているが、1990年頃からは微増の傾向にある。

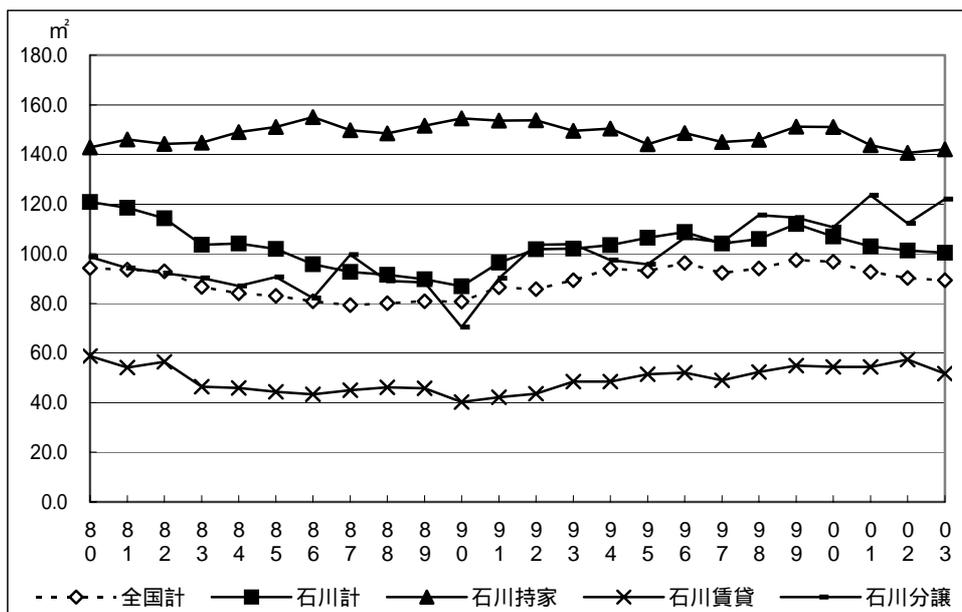


図 S-22 利用関係別の新設住宅の戸当たり床面積

単位：㎡

3 . 石川県の住宅政策をめぐる社会経済情勢

(1) 多発する自然災害、建設業界等への信用の失墜

- ・全国各地で大規模な地震、洪水や大雪などの自然災害が多発し、住宅や住宅地等、居住環境の安全性の確保が喫緊の課題となった。
- ・さらには、アスベスト問題やマンション等の耐震偽装問題により、建設業界等への信用は失墜した。

(2) 中心市街地における高齢者の新たな居住形態の出現

- ・少子高齢化や中心市街地の空洞化が進行する中、未利用地の活用等により、福祉施設が併設された高齢者向け住宅や、シニア世帯の居住ニーズの実現を目的としたコーポラティブ住宅等、高齢者が安心して生活できる新たな居住形態が出現している。

(3) 社会構造の変化と多様化する社会的弱者

- ・右肩上がりの経済成長、終身雇用体制等のこれまでの社会構造が変化し、複雑化する中で、高齢者単身世帯や、DV被害者、犯罪被害者、精神障害者、失職者等の社会的弱者は、年々多様化するとともに増加している。

【多様化する社会的弱者】

・DV被害者保護日数	H13： 539日	H16： 782日
・生活保護受給世帯数	H11： 2,838世帯	H17： 4,116世帯
・完全失業者数（失業率）	H16.10~12月： 23,000人（3.7%）	H17.10~12月： 24,600人（3.9%）
・高齢者単身世帯	H10： 19,400世帯	H15： 25,400世帯
・高齢者夫婦のみ世帯	H10： 28,300世帯	H15： 36,100世帯
・母子世帯数	H09： 7,458世帯	H14： 9,428世帯
・精神障害者数 （入院及び通院者数）	H11： 8,271人	H16： 11,260人

(4) 環境負荷軽減への取組み

- ・地球環境問題は益々深刻化しており、京都議定書に基づくCO₂削減は各産業分野に課せられた共通の使命であり、住宅供給分野も相当程度の割合を占めることから、適切な取組みが必要である。

(5) Uターン、Iターン志向の芽生え

- ・ Uターン率（出生都道府県から転出した経験のある人のうち、調査時点で出生都道府県に戻っている人の割合）を 1996 年と 2001 年とで比較すると、全体的に Uターン率は上昇している。
- ・ また本県出身の大都市圏居住者のうち、将来的な帰郷を考えている者は約 1 / 3 存在している。団塊世代の大量退職を控え、今後 U・Iターンの動きが活発化する可能性がある。

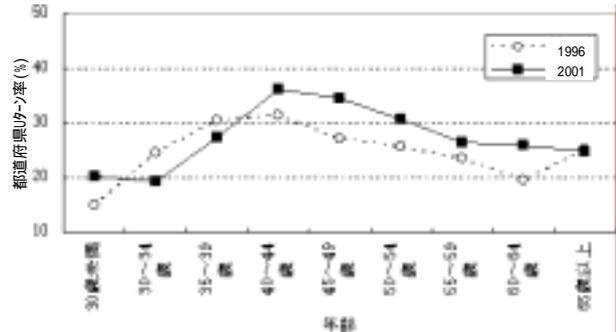
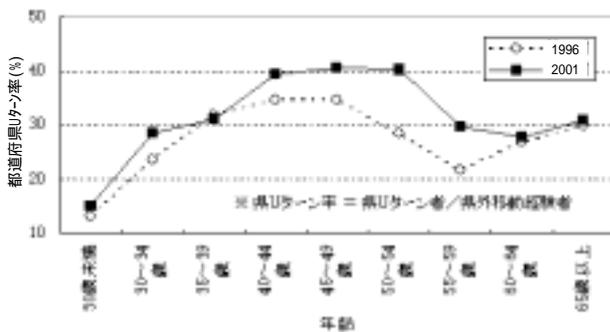


図 S-23 年齢別、都道府県Uターン率(男性)

図 S-24 年齢別、都道府県Uターン率(女性)

注：都道府県Uターン率 = 都道府県Uターン者 / 都道府県外移動経験者
 出典：国立社会保障・人口問題研究所 人口移動調査

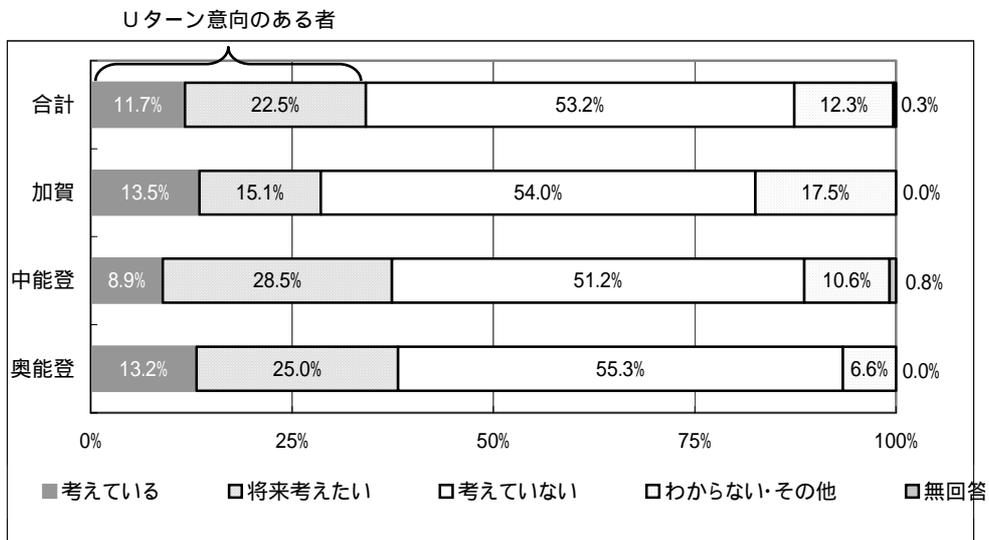


図 S-25 本県出身者の帰郷意向の有無(出身地別)

出典：H17 大都市圏居住者意識調査(石川県)

(6) 新しいライフスタイルの出現や居住ニーズの多様化

- ・新しいライフサイクル、ライフスタイルが出現してきており、あわせて田舎暮らしや町家・古民家への需要が高まりつつあるなど、今後も居住ニーズは多様化すると考えられる。

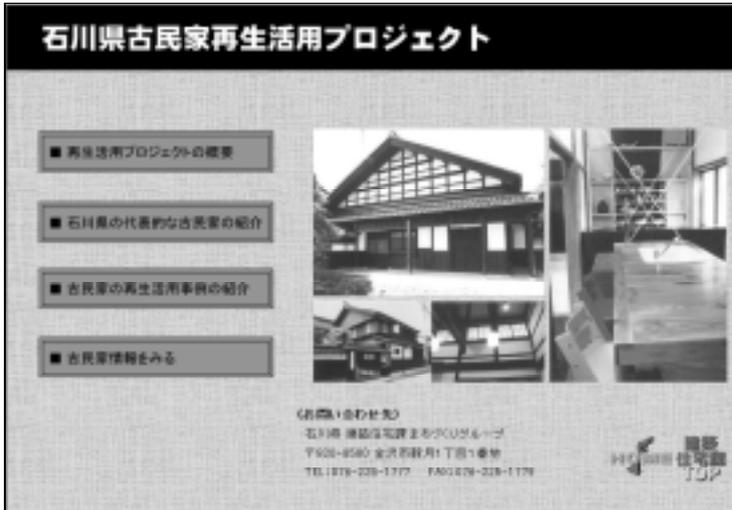


図 S-26 石川県古民家再生活用プロジェクト HP



図 S-27 いしかわ暮らし情報ひろば HP

