

## 第2章 本市の住生活を取り巻く現状

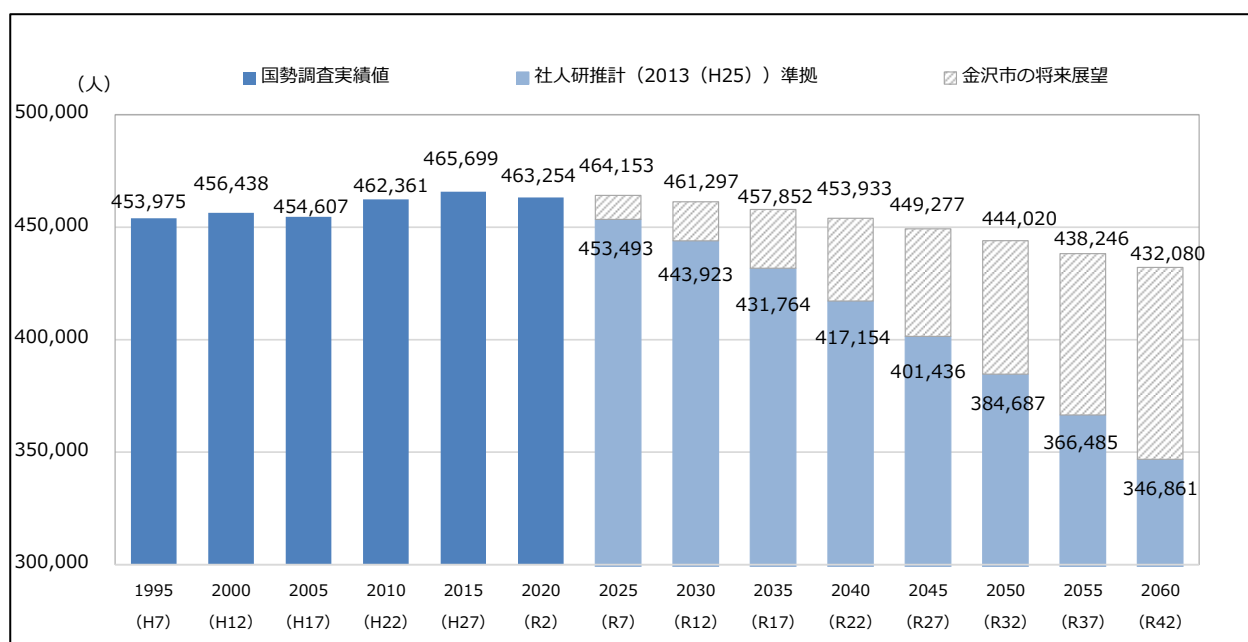
### 1. 本市の住生活の動向

#### (1) 人口及び世帯の状況

##### ①人口の推移

- ・本市の総人口は、1995（平成7）年以降、緩やかに増加傾向が続いていましたが、2015（平成27）年の46.6万人をピークに減少に転じており、2020（令和2）年は46.3万人となっています。
- ・今後も減少傾向は続く見込まれており、2060（令和42）年に34.7万人まで減少することが予測されています。
- ・これに対して、金沢市人口ビジョンでは、合計特殊出生率の改善や若年層の転出抑制及び転入促進などの各種施策の展開により、2060（令和42）年に43.2万人の人口を確保することを目標としています。

##### ■人口の推移（将来予測）



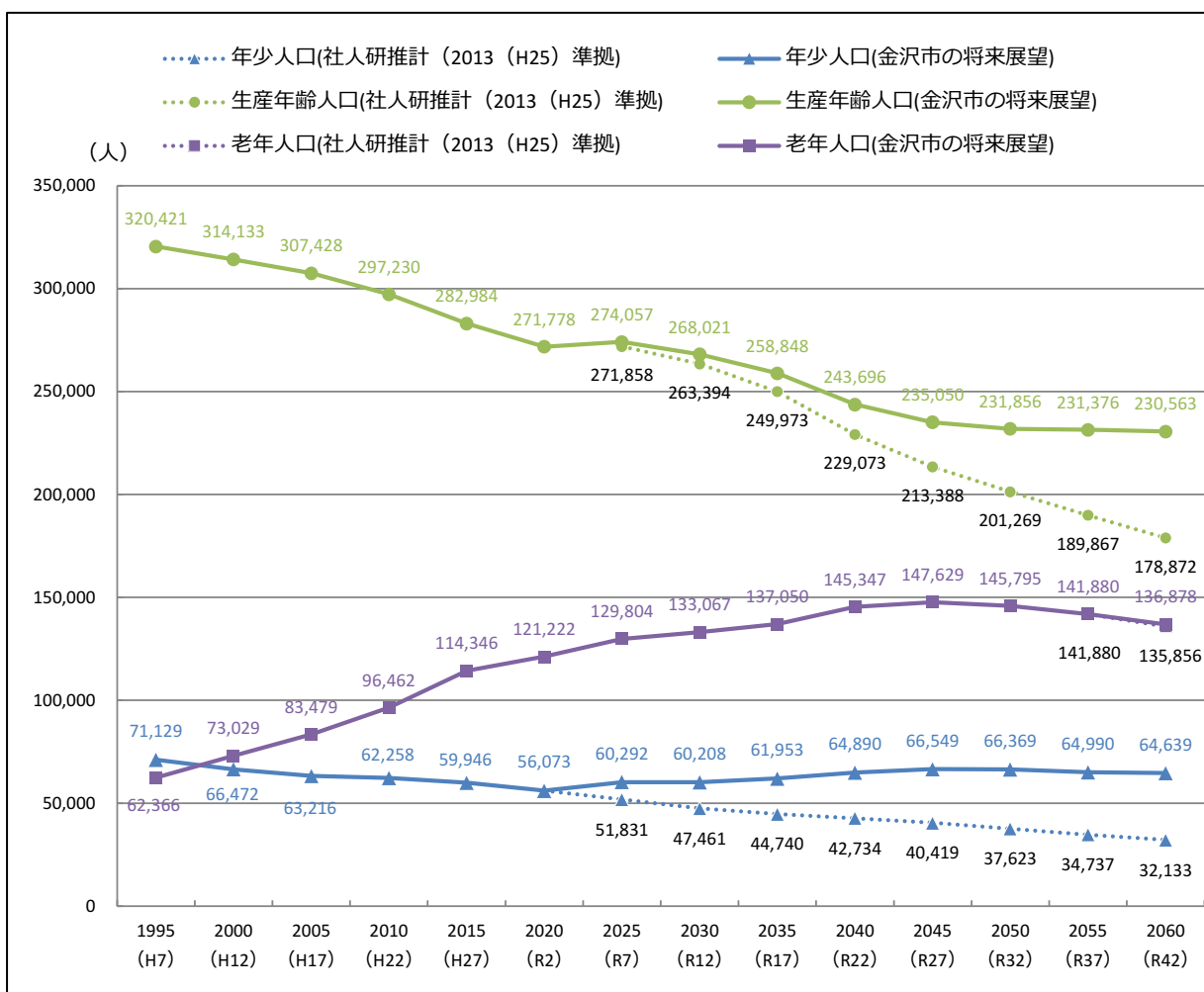
出典：国勢調査（～2020（令和2））、金沢市人口ビジョン（2025（令和7）～）

※国立社会保障・人口問題研究所（「社人研」という）の推計（2013（平成25）年公表）をベースに、2060（令和42）年までの人口を推計（「社人研推計（2013（平成25））準拠」という）

## ②年齢3区分別人口の推移

- ・年齢3区分別人口※は、2020（令和2）年で年少人口が5.6万人、老年人口が12.1万人であることから、少子高齢化が確実に進行しています。
- ・老年人口は、2045（令和27）年までは増加傾向が続くことが見込まれている一方、年少人口は今後も減少傾向が続き、2060（令和42）年には3.2万人になることが予測されています。
- ・これに対して、金沢市人口ビジョンでは、2060（令和42）年は社人研推計（2013（平成25）年）に対して年少人口は3.3万人、生産年齢人口は5.2万人の増加をめざしています。

### ■年齢3区分別人口の推移



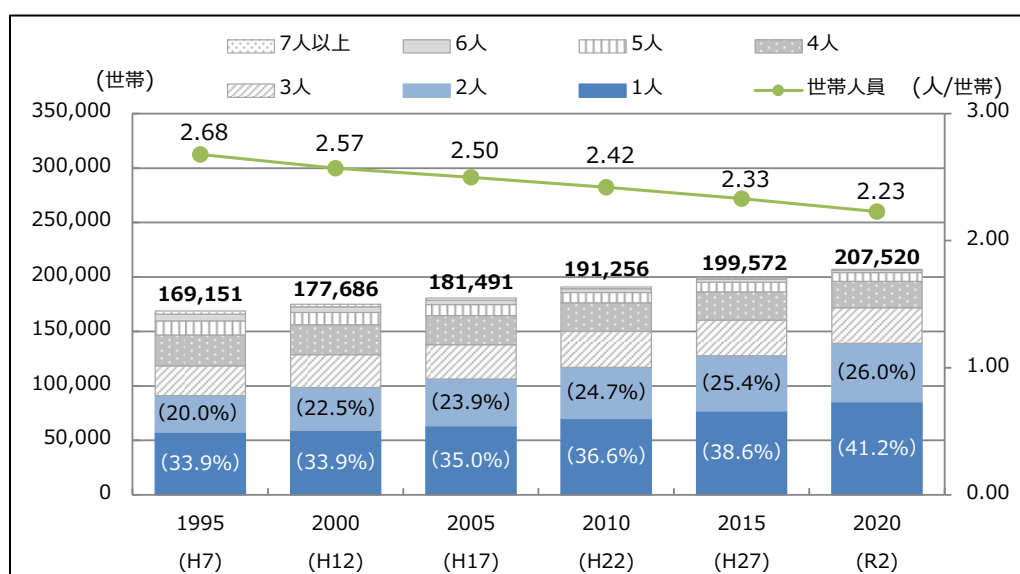
出典：国勢調査（～2020（令和2））、金沢市人口ビジョン（2025（令和7）～）

※年齢3区分人口は、年齢別人口構造の指標で、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）、老年人口（65歳以上）の3つのグループに分けたもの

### ③世帯数の推移

- ・2020（令和2）年の本市の総世帯数は20.8万世帯で、1995（平成7）年以降、増加傾向が続いています。
- ・一方で、1人及び2人世帯の割合が年々増加しており、1世帯当たりの人員数は2020（令和2）年で2.23人/世帯に減少しています。
- ・また、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯※はこの20年で2倍近くに増加しており、65歳以上の親族のいる世帯と合わせると、2020（令和2）年では36.2%を占めています。

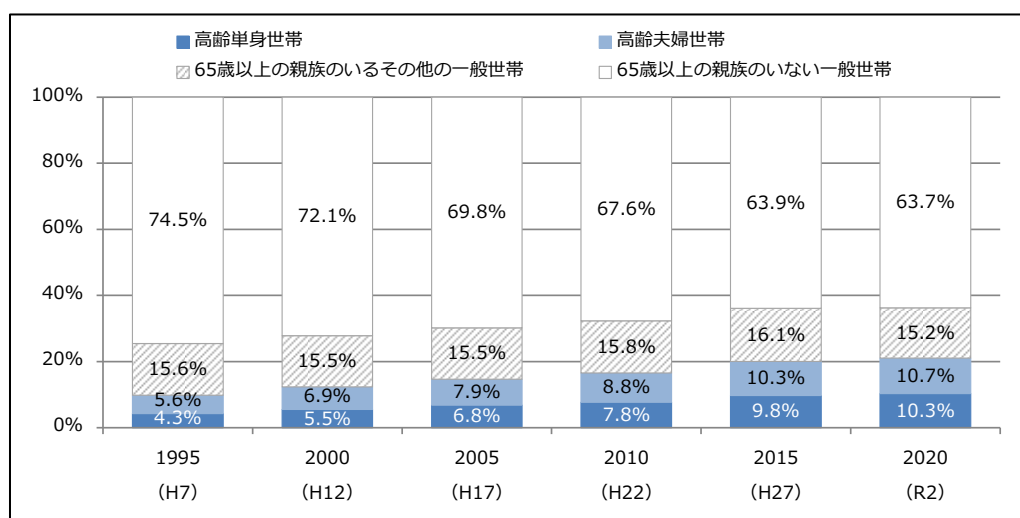
#### ■世帯数・世帯人員の推移



出典：国勢調査

※（ ）内の人員数別の世帯の割合は、一般世帯数に占める割合

#### ■一般世帯に占める65歳以上の親族のいる世帯割合の推移



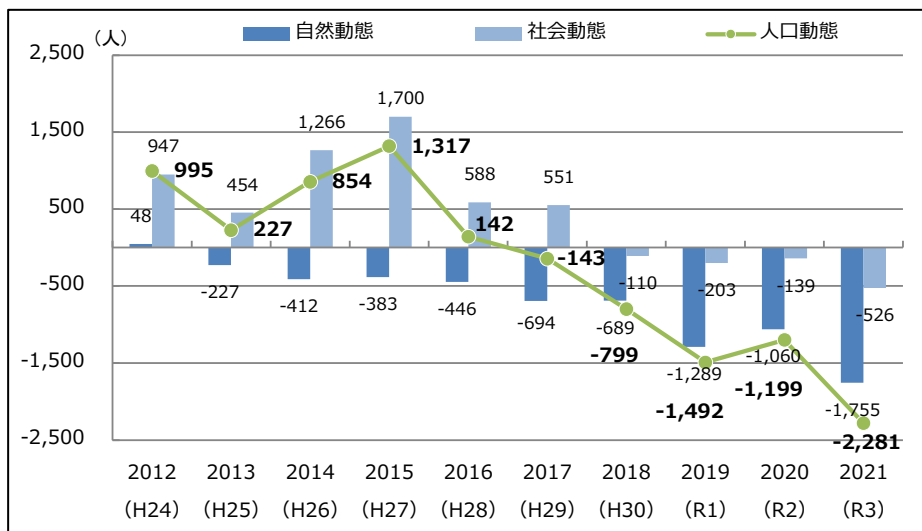
出典：国勢調査

※高齢単身世帯とは、65歳以上の人1人のみの一般世帯。高齢夫婦世帯とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯

#### ④人口動態の推移

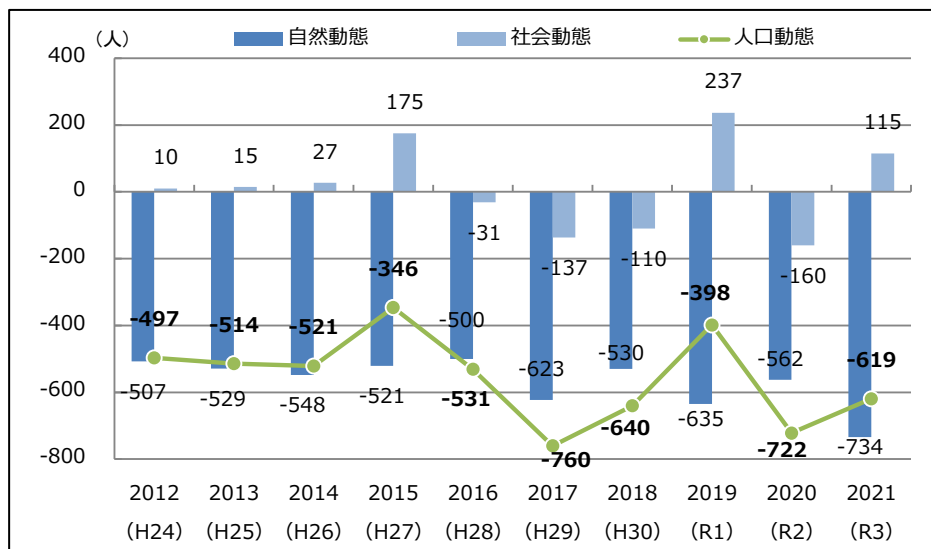
- ・市全体では、自然動態は2013（平成25）年以降マイナスが続いており、年々減少幅は大きくなっています。また、社会動態では、2017（平成29）年までの転入超過の傾向が、2018（平成30）年以降は転出超過の傾向に転じています。その結果、自然増減、社会増減を合わせた人口動態は2021（令和3）年にマイナス（-2,281人）となっています。
- ・まちなか区域では、自然動態は約500人程度のマイナスが続いていましたが、ここ数年はマイナス600～700人程度の年も見られます。社会動態は年によって増加、減少にばらつきが見られます。

##### ■市全体の人口動態の推移



出典：金沢市統計書

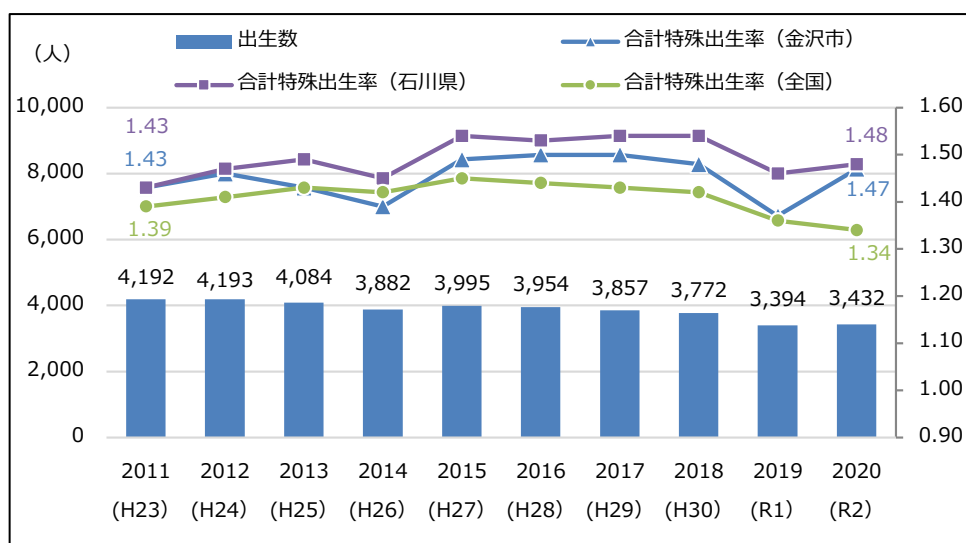
##### ■まちなか区域の人口動態の推移



出典：金沢市資料

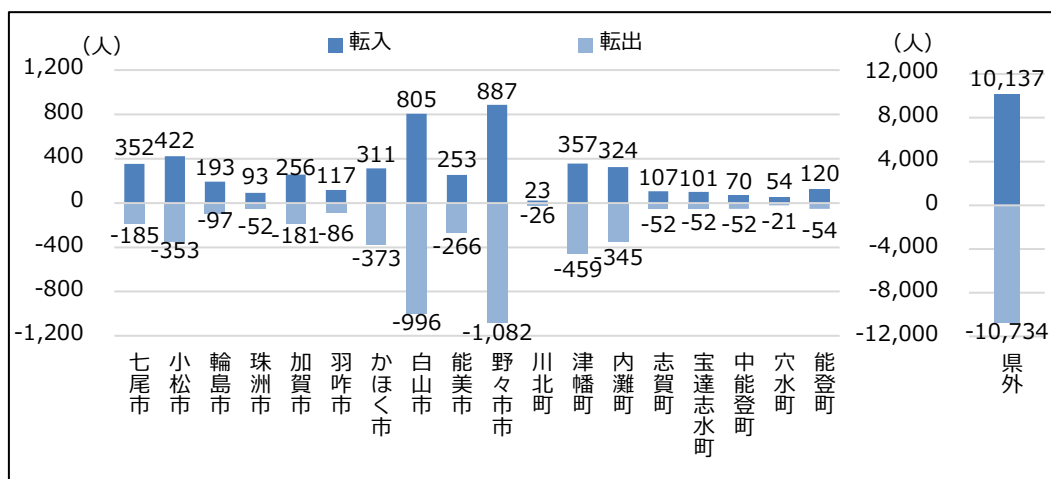
- ・出生数は2012（平成24）年以降、減少傾向にあり、2020（令和2）年時点で約3,400人となっています。なお、本市の合計特殊出生率※は、2011（平成23）年と比較すると微増傾向にあり、全国平均を上回っています。
- ・県内の他の市町への転入・転出数は、2020（令和2）年時点では、野々市市、白山市、津幡町など、金沢市に隣接する市町が転出超過になっています。

■ 出生数と合計特殊出生率の推移



出典：金沢市統計書

■ 本市の県内市町別転入・転出数（2020（R2））



出典：金沢市統計書

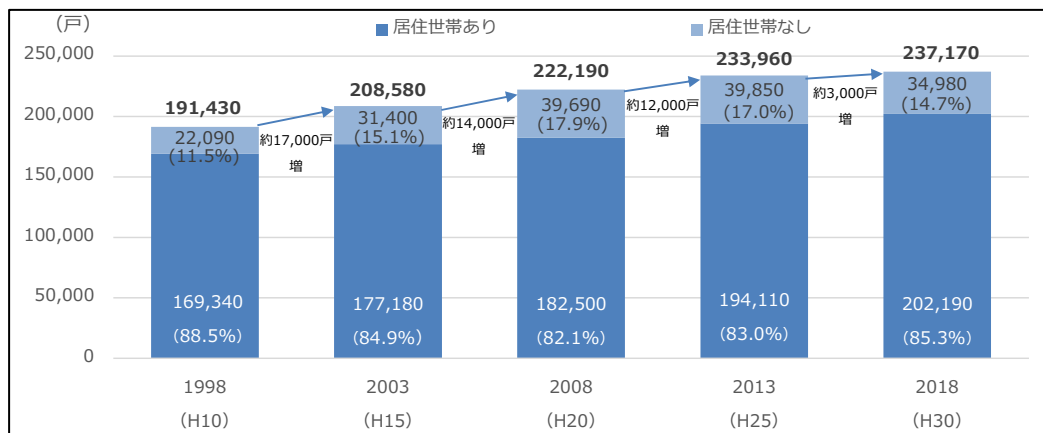
※合計特殊出生率とは、15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの

## (2) 住宅及び住環境

### ①住宅数

- ・住宅戸数は、1998（平成 10）年以降、年間平均 2,400 戸以上増加してきましたが、2013（平成 25）年以降は、年間平均 600 戸の増加へと鈍化しています。
- ・2018（平成 30）年の住宅戸数は約 23.7 万戸で、そのうち約 15%が居住世帯のない住宅※となっています。

#### ■住宅戸数の推移



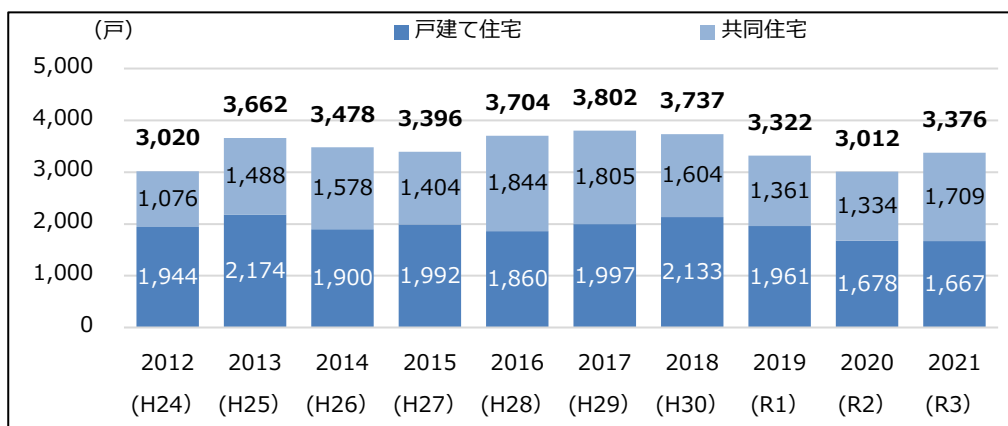
出典：住宅・土地統計調査

※居住世帯のない住宅とは、普段居住している人がいない住宅、空き家、建築中の住宅

### ②新規住宅着工戸数

- ・2021（令和 3）年度の新設住宅着工数は、3,376 戸となっており、ここ 10 年はほぼ横ばいで推移しています。
- ・住宅種別では、2020（令和 4）年まで、戸建て住宅の着工戸数が共同住宅の着工数を上回っていましたが、2021（令和 3）年は、共同住宅の着工数の方が戸建て住宅の着工数を上回りました。

#### ■新規住宅着工戸数の推移

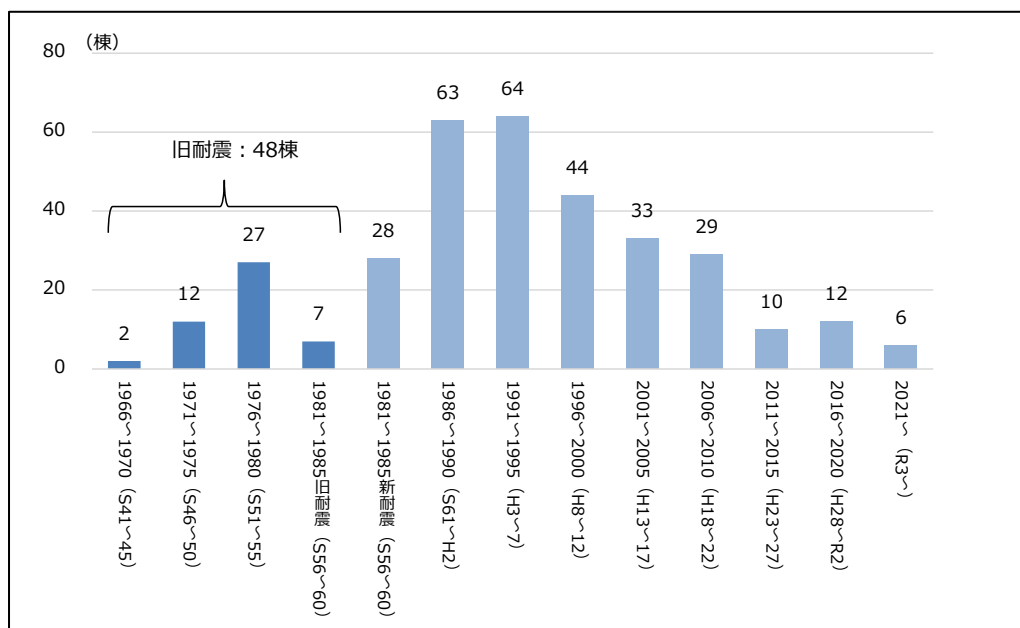


出典：金沢市資料

### ③分譲マンション

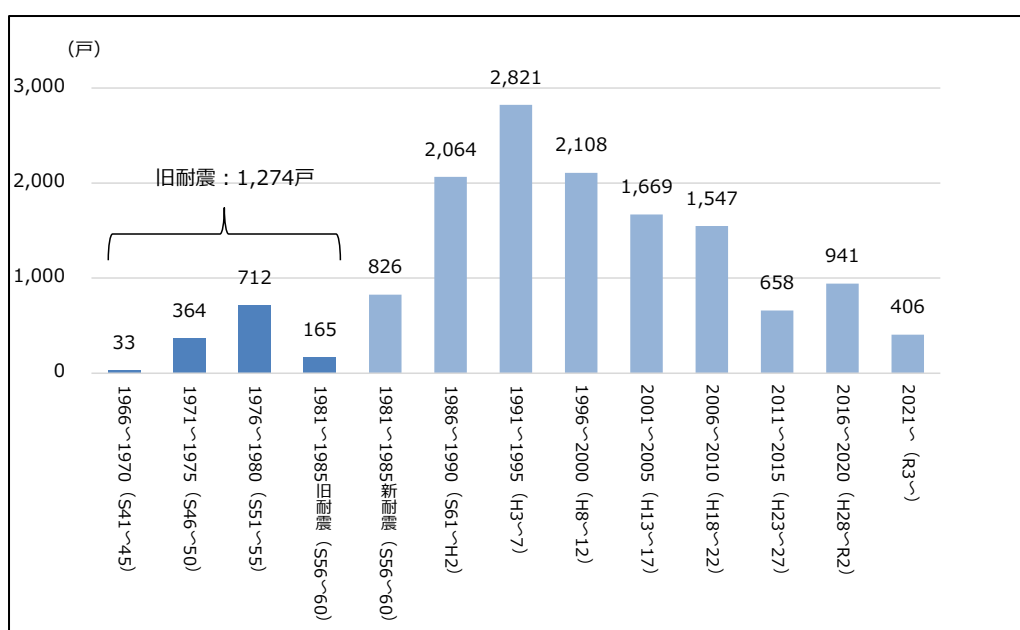
- ・分譲マンションは、1986（昭和 61）年～1995（平成 7）年をピークとして建設されてきており、現在までに 337 棟、14,314 戸が供給されています。
- ・このうち、昭和 56 年以前に建設された旧耐震の分譲マンションは、48 棟、1,274 戸と推計されます。

#### ■分譲マンションの建設棟数



出典：金沢市資料

#### ■分譲マンションの建設戸数

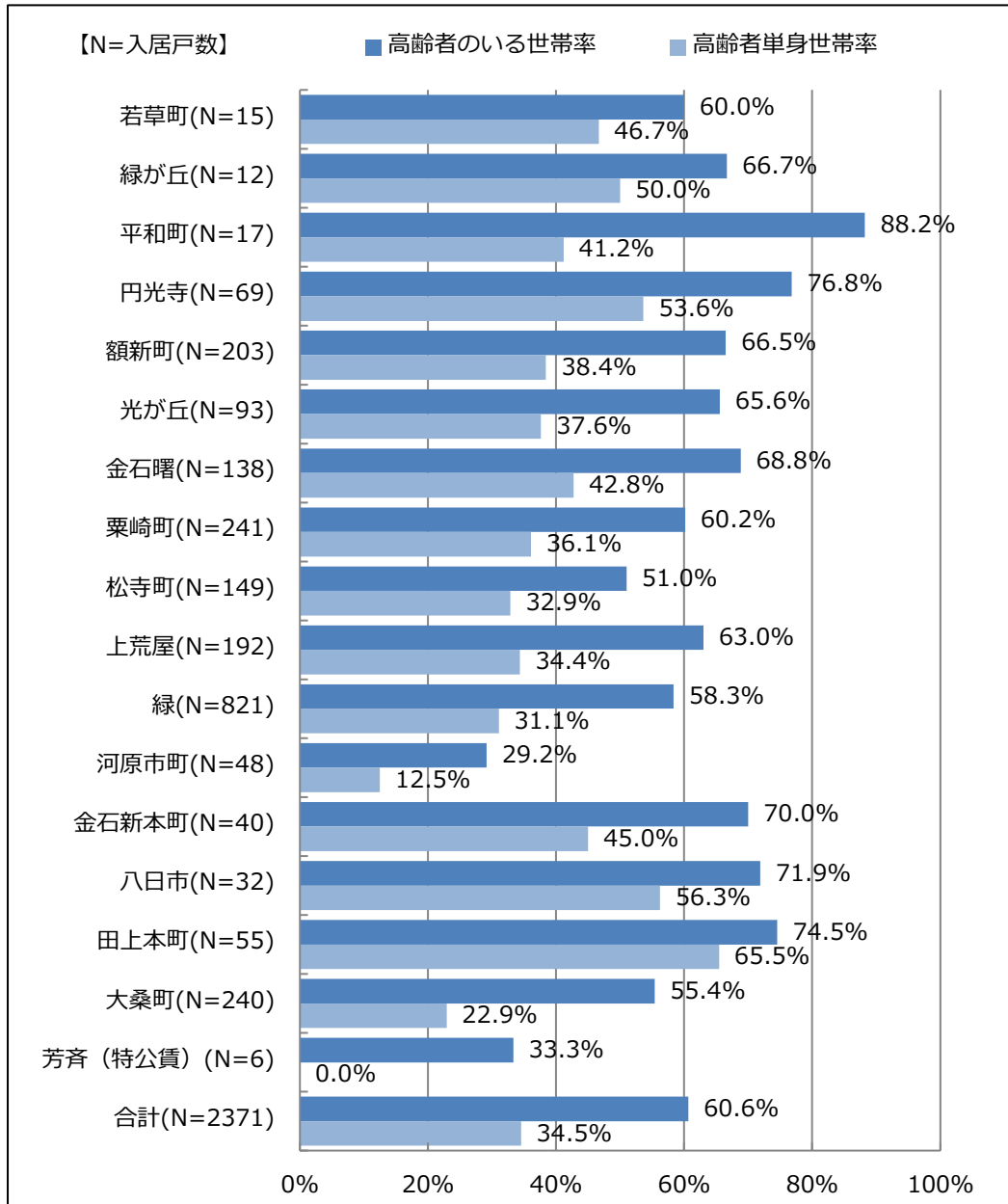


出典：金沢市資料

#### ④市営住宅等

- ・2022（令和4）年5月の市営住宅入居戸数は2,371戸であり、供給量は164棟3,412戸及び特定公共賃貸住宅1棟9戸です。
- ・市営住宅の高齢者のいる世帯率は60.6%、高齢者単身世帯率は34.5%となっています。

##### ■市営住宅の高齢化状況



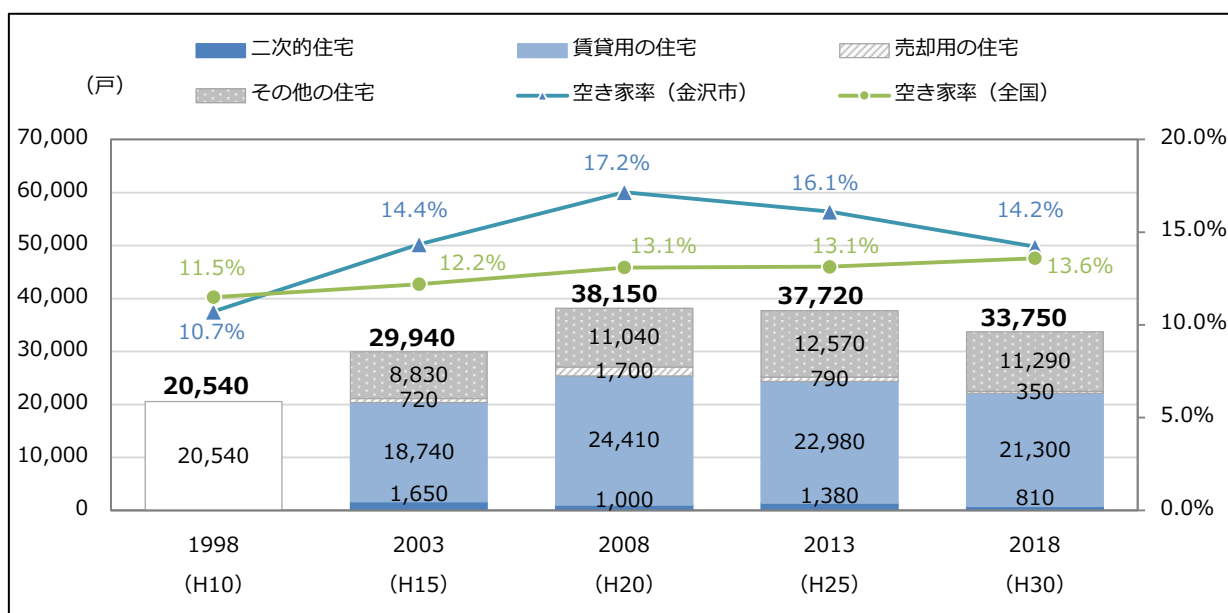
出典：金沢市資料



## ⑤ 空き家数と空き家率

- ・市全体の空き家数（貸家や売却用等を含む）及び空き家率は、2008（平成 20）年をピークに減少に転じており、2018（平成 30）年で 33,750 戸、14.2%となっています。
- ・空き家率は、全国と比較して高い水準で推移していますが、2008（平成 20）年には 4 ポイント以上あった差が、2018（平成 30）年には 1 ポイント未満にまで縮まっています。

### ■ 空き家数と空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査

※1998（平成 10）年は空き家の内訳なし

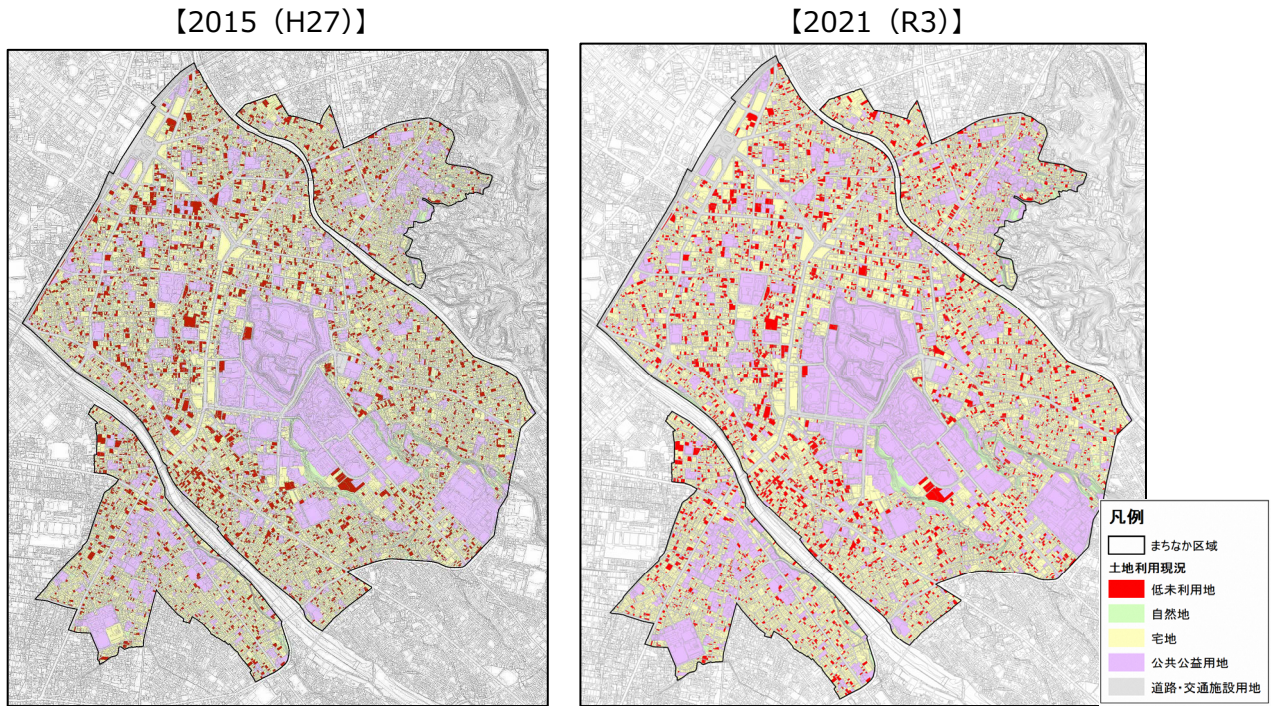
※二次的住宅とは、別荘やたまに寝泊りしている人がいる住宅

※その他の住宅とは、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

### ⑥まちなか区域内的の低未利用地の状況

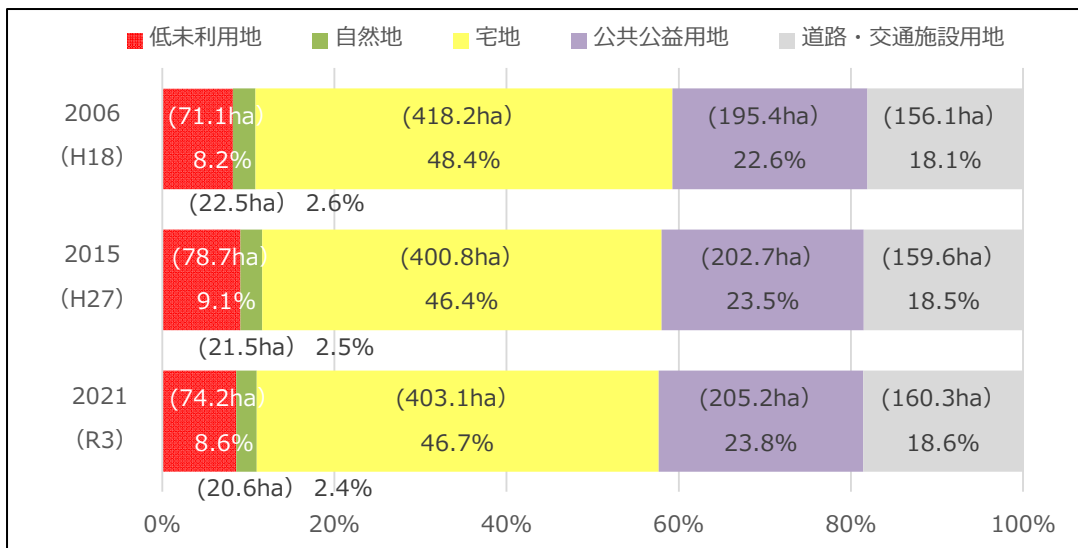
- ・まちなか区域内的の低未利用地<sup>\*</sup>は、2021（令和3）年において74.2haとなっており、2015（平成27）年の78.7haと比較して、4.5haの減少が見られます。
- ・マンション建設等により大規模な低未利用地が減少する一方、住宅地において小規模な低未利用地が依然として点在しています。

#### ■まちなか区域の低未利用地の分布



出典：都市計画基礎調査

#### ■まちなか区域の土地利用面積



出典：都市計画基礎調査

※低未利用地とは、平面駐車場、改変工事中の土地、未利用地など

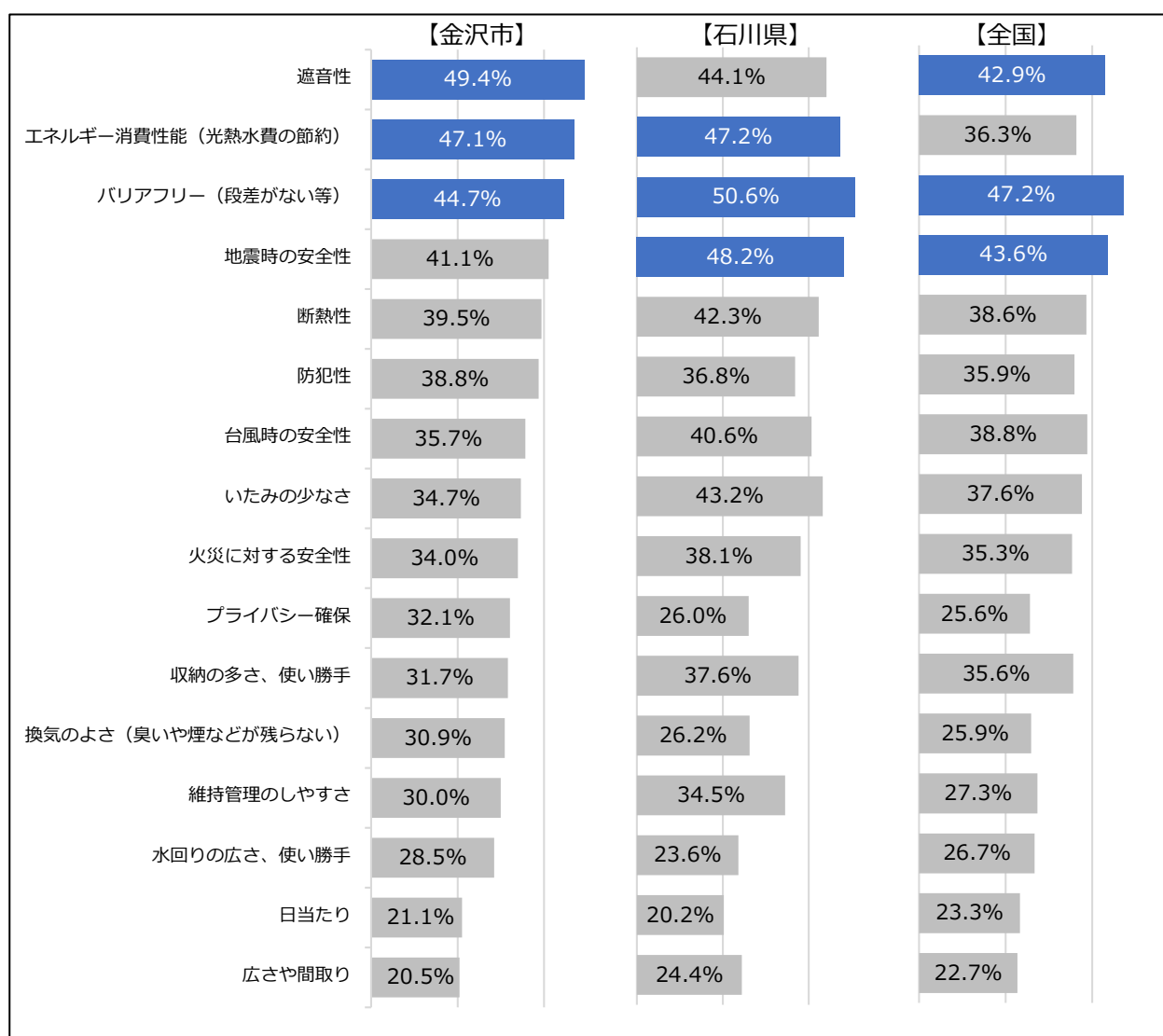
※自然地とは、田、畑、山林など

### (3) 住生活に関する市民の意向

#### ①住宅の個別要素に対する評価

- ・本市では、「遮音性」の不満率※が 49.4%と最も高く、次いで「エネルギー消費性能」(47.1%)、「バリアフリー」(44.7%) の順となっています。
- ・石川県では、「バリアフリー」の不満率が 50.6%と最も高く、次いで「地震時の安全性」(48.2%)、「エネルギー消費性能」(47.2%) の順となっています。
- ・本市では、石川県及び全国と比較して、特に「遮音性」に対する不満率が高くなっています。

#### ■現在の住まいに対しての不満率



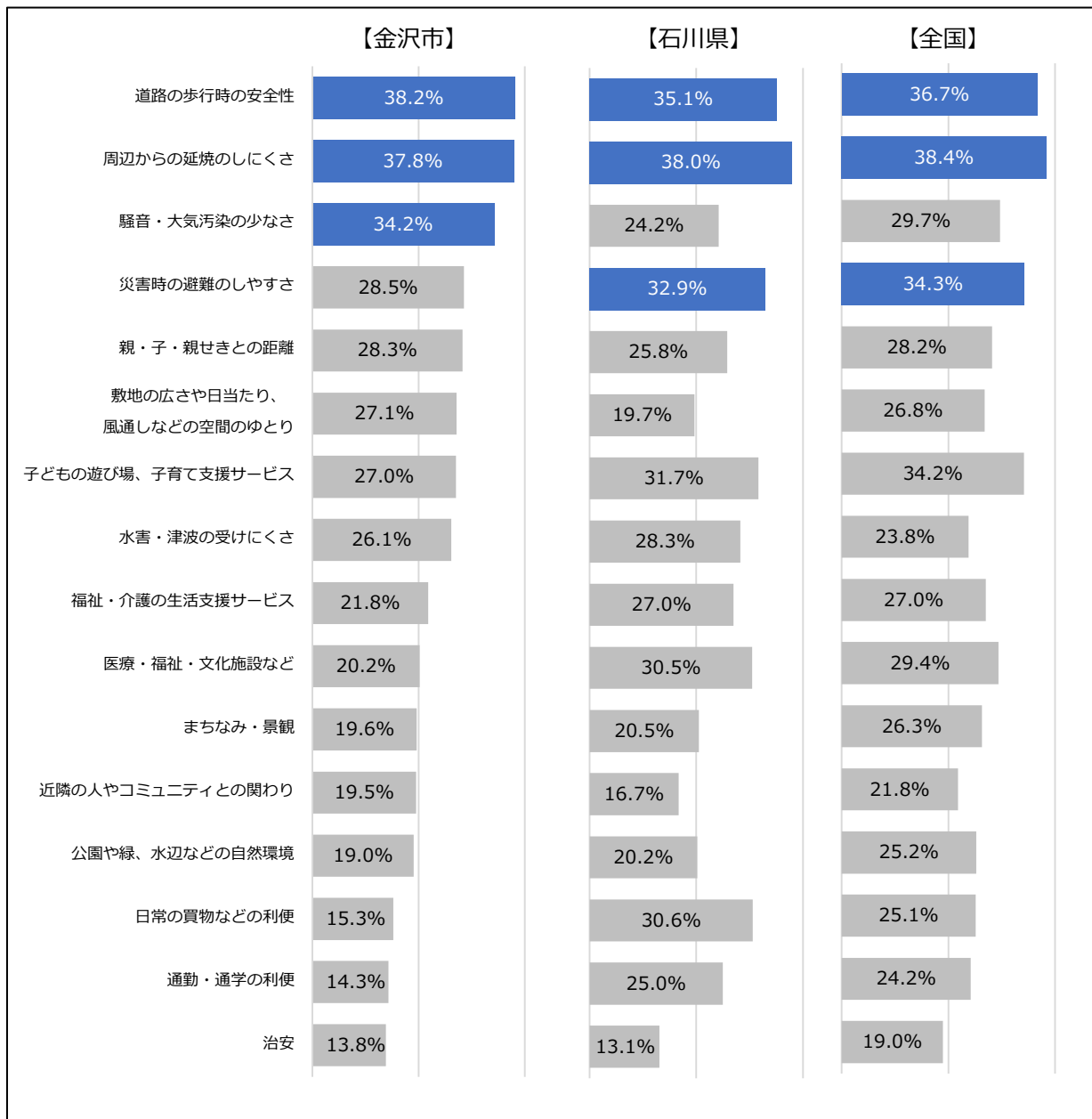
出典：2022（令和4）年度住まいに関する市民アンケート調査結果（金沢市）  
2018（平成30）年住生活総合調査（石川県、全国）

※不満率とは、「非常に不満」「多少不満」を選択した世帯の割合

## ②住環境の個別要素に対する評価

- ・本市では、「道路の歩行時の安全性」の不満率が 38.2%と最も高く、次いで「周辺からの延焼のしにくさ」(37.8%)、「騒音・大気汚染の少なさ」(34.2%) の順となっています。
- ・石川県では、「周辺からの延焼のしにくさ」の不満率が 38.0%と最も高く、次いで「道路の歩行時の安全性」(35.1%)、「災害時の避難のしやすさ」(32.9%) の順となっています。
- ・本市では、石川県及び全国と比較して、「道路の歩行時の安全性」や「騒音・大気汚染の少なさ」に対する不満率が高くなっています。

### ■現在の住環境に対しての不満率

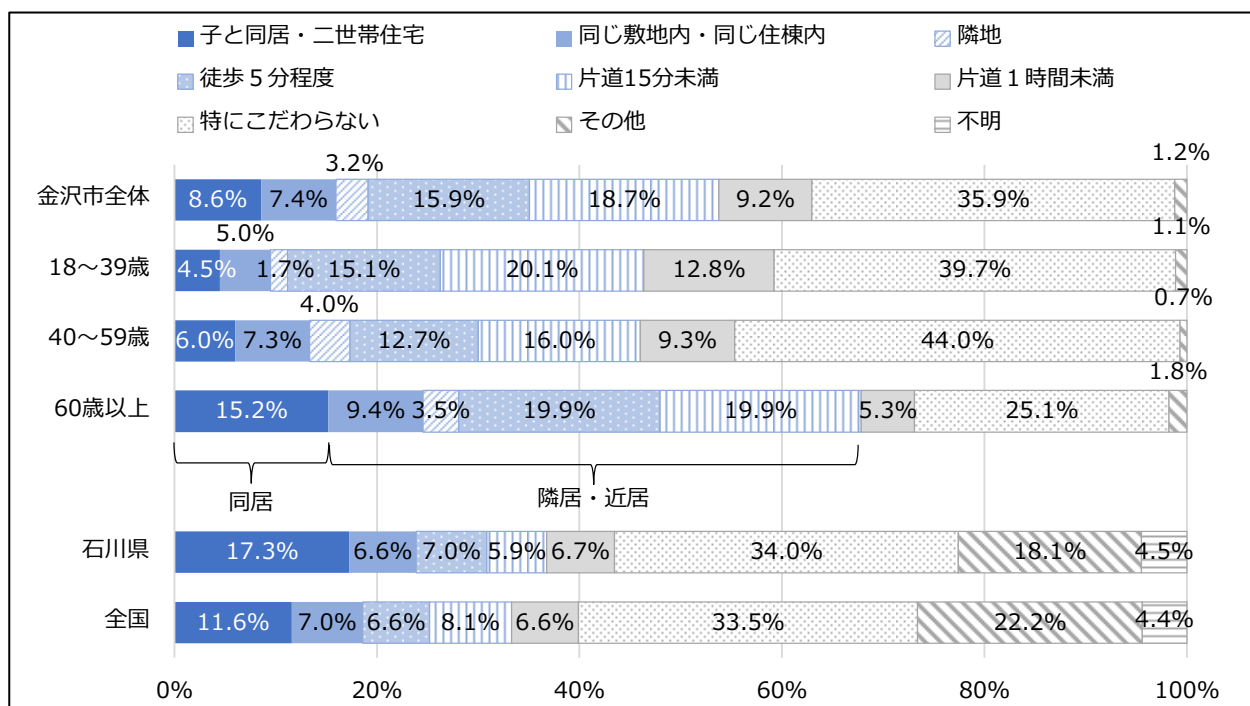


出典：2022（令和4）年度住まいに関する市民アンケート調査結果（金沢市）  
2018（平成30）年住生活総合調査（石川県、全国）

### ③高齢期における子世帯との住まい方（距離）の希望

- ・本市では、高齢期に子世帯との同居を希望する世帯が 8.6%、片道 15 分未満までの隣居・近居※を希望する世帯が 45.2%となっています。
- ・特に 60 歳以上では、同居及び隣居・近居を希望する世帯が 6 割以上を占めています。
- ・石川県及び全国と比較して、同居を希望する世帯は 3 ポイント以上低く（金沢市 8.6%、石川県 17.3%、全国 11.6%）なっています。一方で、隣居・近居を希望する世帯は 20 ポイント以上高く（金沢市 45.2%、石川県 19.5%、全国 21.7%）なっています。

#### ■ 高齢期における望ましい子との住まい方（距離）の希望



出典：2022（令和4）年度住まいに関する市民アンケート調査結果（金沢市）  
2018（平成30）年住生活総合調査（石川県、全国）

※石川県住生活基本計画にあわせ、「同じ敷地内・同じ住棟内」から「片道15分未満」を『隣居・近居』とする  
※石川県、全国は「子はいない」「その他」を「その他」として集計

#### ④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

・子育てのために最も重要と思う項目は、「通勤・通学の利便」(67.1%)、「日常の買物などの利便」(62.9%)、「広さや間取り」(58.7%)の順となっており、石川県及び全国と比較しても重視している傾向が見られます。

#### ■子育てのために最も重要であると思う項目（複数回答）

	【金沢市】	【石川県】	【全国】
通勤・通学の利便（環）	67.1%	32.1%	45.7%
日常の買物などの利便（環）	62.9%	38.9%	39.6%
広さや間取り（住）	58.7%	22.5%	38.4%
治安（環）	48.9%	34.1%	47.7%
防犯性（住）	45.3%	20.7%	31.1%
収納の多さ、使い勝手（住）	42.5%	31.0%	30.0%
医療・福祉・文化施設など（環）	37.3%	16.1%	17.8%
日当たり（住）	34.1%	40.3%	43.4%
子どもの遊び場、子育て支援サービス（環）	29.1%	14.4%	19.3%
地震時の安全性（住）	26.7%	29.3%	33.4%
遮音性（住）	25.9%	15.4%	10.4%
維持管理のしやすさ（住）	24.4%	27.4%	15.0%
公園や緑、水辺などの自然環境（環）	24.2%	14.7%	15.9%
プライバシー確保（住）	23.4%	11.1%	12.5%
道路の歩行時の安全性（環）	22.6%	20.2%	19.4%
水回りの広さ、使い勝手（住）	19.2%	16.4%	12.2%
騒音・大気汚染の少なさ（環）	15.4%	18.1%	18.3%
敷地の広さや日当たり、風通しなどの空間のゆとり（環）	15.0%	16.4%	16.0%
換気よさ（臭いや煙などが残らない）（住）	13.4%	17.6%	8.5%
近隣の人やコミュニティとの関わり（環）	13.0%	19.9%	14.9%
台風時の安全性（住）	12.6%	17.1%	16.3%
エネルギー消費性能（光熱水費の節約）（住）	12.2%	18.7%	9.9%
親・子・親せきとの距離（環）	12.0%	12.9%	11.9%
断熱性（住）	10.6%	9.6%	11.5%
火災に対する安全性（住）	10.4%	11.5%	11.9%
バリアフリー（段差がない等）（住）	9.4%	0.0%	3.8%
いたみの少なさ（住）	9.2%	18.8%	9.5%
災害時の避難のしやすさ（環）	9.2%	15.7%	13.8%
水害・津波の受けにくさ（環）	9.0%	23.1%	15.6%
福祉・介護の生活支援サービス（環）	8.0%	2.8%	4.2%
まちなみ・景観（環）	3.8%	9.6%	7.5%
周辺からの延焼のしにくさ（環）	3.4%	8.9%	5.3%

出典：2022（令和4）年度住まいに関する市民アンケート調査結果（金沢市）  
2018（平成30）年住生活総合調査（石川県、全国）

※（住）は住宅に関する項目、（環）は住環境に関する項目。不明を除く

※石川県、全国は全32項目の中から8項目までを選択して回答、本市は住宅に関する16項目及び住環境に関する16項目からそれぞれ4項目までを選択して回答

## 2. 第3次金沢市住生活基本計画の達成状況

### (1) 成果指標の進捗状況 [2017（平成29）～2026（令和8）年度]

第3次金沢住生活基本計画では、21項目の成果指標を設定しており、目標の達成に向けて各種施策を推進してきました。2021（令和3）年度末（第3次中間期）における成果指標の達成状況は以下のとおりです。

成果指標 (★印は金沢市独自の指標)		第3次計画 策定時	現状値 (2021(R3)年度末)	目標値 (2026(R8)年度末)	
1-1	住宅の耐震化率	81% [2014(H26)]	88.9% [2021(R3)]	90% [2020(R2)]	
1-2	新築住宅における長期優良住宅の割合	17% [2016(H28)]	19.7% [2021(R3)]	20% [2026(R8)]	
1-3	住宅のリフォーム実施戸数の比率	5.5% [2013(H25)]	4.4% [2018(H30)]	7% [2026(R8)]	
1-4	最低居住面積水準未満率	2% [2013(H25)]	2.8% [2018(H30)]	早期解消	
1-5	★かなざわ空き家活用バンクのうち空き地の登録件数（累計）	78件 [2017(H29)]	80件 [2021(R3)]	128件 [2026(R8)]	
1-6	空き家のうち「その他空き家」の戸数	12,570戸 [2013(H25)]	11,290戸 [2018(H30)]	16,000戸 [2026(R8)]	
1-7	★かなざわ空き家活用バンクの登録件数（累計）	373件 [2017(H29)]	541件 [2021(R3)]	873件 [2026(R8)]	
1-8	★市営住宅の入居率	86% [2016(H28)]	79.4% [2021(R3)]	90% [2026(R8)]	
1-9	★市営住宅のうち、バリアフリーに対応した住戸の占める割合	36.7% [2016(H28)]	40.1% [2021(R3)]	41.7% [2026(R8)]	
2-1	★人口密度	居住誘導区域	62.9人/ha [2015(H27)]	61.6人/ha [2020(R2)]	現状維持 (62.9人/ha)
		まちなか区域	70.3人/ha [2015(H27)]	66.7人/ha [2020(R2)]	現状維持 (70.3人/ha)
2-2	★金澤町家流通コンサルティング事業におけるオーナーの新規登録件数	10件/人 [2011(H23)- 2017(H29)平均]	11件/人 [2017(H29)- 2021(R3)平均]	12件/人 [2017(H29)- 2026(R8)平均]	
2-3	★金澤町家流通コンサルティング事業を利用した新規契約件数	4件/人 [2011(H23)- 2017(H29)平均]	6件/人 [2017(H29)- 2021(R3)平均]	6件/人 [2017(H29)- 2026(R8)平均]	
2-4	★住宅支援制度の活用による県外からの移住者数	47人 [2014(H26)]	23人 [2021(R3)]	77人 [2019(R1)]	
2-5	地区計画指定地区・まちづくり協定・土地利用協定地区数（累計）	103地区 [2016(H28)]	124地区 [2021(R3)]	113地区 [2026(R8)]	

成果指標 (★印は金沢市独自の指標)		第3次計画 策定時	現状値 (2021(R3)年度末)	目標値 (2026(R8)年度末)
3-1	★同居・近居率	18.8% [2013(H25)]	19.7% [2018(H30)]	23.8% [2026(R8)]
3-2	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	59.5% [2013(H25)]	59.8% [2018(H30)]	70% [2026(R8)]
3-3	高齢者生活支援施設を併設したサービス付き高齢者向け住宅の割合	70.4% [2017(H29)]	73% [2021(R3)]	90% [2026(R8)]
3-4	住宅のバリアフリー化率	47.2% [2013(H25)]	47.9% [2018(H30)]	75% [2026(R8)]
3-5	★空き家等活用協定締結数（累計）	0件 [2016(H28)]	1件 [2021(R3)]	5件 [2020(R2)]
3-6	省エネルギー対策を講じた住宅の比率 ※二重サッシまたは複層ガラスが使用された住宅	31.8% [2013(H25)]	36.9% [2018(H30)]	50% [2026(R8)]
3-7	新築住宅における長期優良住宅の割合 [再掲]	17% [2016(H28)]	19.7% [2021(R3)]	20% [2026(R8)]
3-8	★金沢かがやき発信講座の開催件数	9件/年 [2016(H28)]	4.4件/年 [2017(H29)- 2021(R3)平均]	12件/年 [2017(H29)- 2026(R8)平均]



### 3. 住生活に関する課題

---

本市の住生活を取り巻く現況や第3次計画の進捗状況、市民アンケート結果、本市の行政課題を踏まえ、住生活に関する視点である「居住者」「住まい」「地域」ごとに課題を整理します。

(現況等の整理：○統計データ、◆第3次計画の評価、●市民アンケート結果、□行政課題)

#### (1) 居住者の視点

- 人口減少や少子高齢化が本格化し、高齢者の単身・夫婦世帯が増加傾向にあります。
- 自然動態・社会動態ともに減少し、人口動態はマイナスが続いています。
- 高齢者は子との同居・近居を望む意見が多い傾向です。
- 子育てのために通勤・通学など日常生活の利便性が求められています。
- 住宅の「遮音性」「エネルギー消費性能」「バリアフリー」の不満が多くなっています。
- ◆市営住宅を含め、住宅のバリアフリー化の一層の推進が必要です。
- 働き方改革やコロナ禍を契機とした新たな日常への対応が求められています。
- ◆これまで以上に移住者増加に向けた取組が必要です。

#### (2) 住まいの視点

- 頻発・激甚化する自然災害への対応が求められています。
- 空き家・空き地が依然として存在しています。
- ◆住宅のリフォームの推進や空き家バンクの利用促進など、既存ストックの活用の強化が必要です。
- 住宅のエネルギー消費性能への不満が多くなっています。
- 脱炭素社会の実現に向け、住宅における省エネルギー対策や環境負荷低減のさらなる取組が求められています。
- 今後急増する高経年マンションの老朽化を抑制し、維持管理の適正化に向けた取組が求められています。

#### (3) 地域の視点

- まちなかの人口動態が継続してマイナスとなっています。
- 木の文化都市の継承・創出に向け、住環境への取組の推進が必要です。
- 急速な技術革新やDXの進展へ住宅分野での導入促進が求められています。