

第2章 住宅・住環境に関する現況の分析と課題の整理

1. 住宅に関する課題

現況	課題
<ul style="list-style-type: none"> ●平成32年における本市の推計人口は約46.0万人で、現在(46.2万人)よりも減少することが見込まれています。 ●平成20年現在の空き家数は38,150戸で、平成5年と比べて2倍以上となっています。 ○転居・転出などにより、現在の住宅を引き払う場合、「壊さずに売る・貸す」が多くなっています。 	<p>①人口減少時代の到来を見据え、住宅ストックの有効活用を重視した取り組みが必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●平成20年現在の建築時期別住宅戸数は、昭和55年以前に建築された住宅が全体の30.1%を占めています。 ●耐震性が確保されている住宅は、まちなか区域40.4%、当該区域外61.3%です。 	<p>②近年の地震の多発による建築物の被害状況等を鑑みて、老朽化した住宅の建替や改修などの耐震対策が必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●平成20年現在の省エネルギー設備等の導入状況は、太陽熱利用4,830戸(2.6%)、太陽光利用860戸(0.5%)、二重サッシ・複層ガラス窓45,910戸(25.5%)となっています。 ○住まい・周辺環境の現況評価では、「省エネルギー対応」に対する評価が最も低くなっています。 	<p>③地球温暖化防止を推進するため、住宅の長寿命化、省エネ化の推進および金沢産材などの活用を通じた森林の整備・保全などによる環境負荷軽減の取り組みが望まれます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●老年人口比率22.5%、年少人口比率13.8%となっており、少子高齢社会が着実に進行しています。 ○高齢化が進む社会において重要な住宅施策として、「住宅のバリアフリー化や福祉サービスの充実による在宅支援の充実」を求める声が多くなっています。 	<p>④高齢になり身体機能の低下した時でも自立して住み続けられるよう、住宅のバリアフリー化の普及が必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●市内には16団地(3,480戸)の市営住宅と特定公共賃貸住宅の芳斉住宅(9戸)を供給しているほか、県営住宅やUR賃貸住宅等も供給されています。 ●市営住宅では、老朽化が進んだ住宅において、ストックの状況に応じた機能改善が必要になっています。 	<p>⑤市営住宅においては、適正な維持管理による長寿命化と計画的な更新が必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●成果指標の達成状況を見ると、子育て世帯の誘導居住面積水準(58.5%)が従前値(60%)より低く、未達成となっています。 ◇他市町への転出理由として、結婚などを機に「住宅の価格・家賃」「住宅の広さ・設備」の改善を求める方が多くなっています。 	<p>⑥子育て世帯の多様なニーズに対応した住まいづくりによる定住促進を図るため、子育て世帯に対する居住支援が必要です。</p>

2. 住環境に関する課題

現 況	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ●まちなか区域の人口は、減少傾向が続いており、平成 25 年度における対前年度比増減率は▲0.8%です。 ●まちなか区域の老年人口比率は 32.4%となっており、高齢社会から超高齢社会へと移行しています。 ○まちなか区域在住者の約 8 割、同区域外在住者の約 3 割が、転居・転出先として同区域内を選択しています。 ○まちなか区域では、注力すべき住宅政策として「市内中心部の活性化に向けた定住促進」を求める声が多くなっています。 	<p>⑦少子高齢社会が進展している「まちなか区域」の持続的な発展を図るため、定住(特に若年層)の促進に積極的に取り組む必要があります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●まちなか区域における歴史的建築物は、年間約 140 棟以上が消失しています。 ●景観の条例により、伝統環境保存区域、寺社風景保全区域、こまちなみ保存区域等が指定されています。 	<p>⑧地域の誇りや個性(金沢らしさ)を表現するため、金澤町家の再生・活用などによる伝統的まちなみの保全が必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●歴史的まちなみの残る密集木造住宅地では延焼が危惧されます。 ●中心部においても土砂災害危険箇所が指定されているほか、犀川・浅野川の洪水避難地図が公表されています。 ○注力すべき住宅政策として「災害に対する住宅の安全性の確保」を求める声が比較的多くなっています。 	<p>⑨相次いで発生する大規模な自然災害から市民の生命を守るため、災害に強い住環境の形成が必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●生活圏の人口対 5 年前比増減率は 2.1%、金沢市以外では 2.8%となっています。 ●平成 22 年以降の平均では、まちなか区域の社会動態人口は転入超過に転じています。 	<p>⑩新幹線開業を見据えつつ、交流人口の増加と定住の促進を図るため、魅力向上と受け入れ体制の整備が必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●地区計画区域およびまちづくり協定区域において市民・事業者の理解と協力のもと、良好なまちなみの形成が進められています。 	<p>⑪今後も良好なまちづくりを継続できるように、地域と行政の協働による住まい・暮らしづくりの推進体制の構築が必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○注力すべき住宅政策として「地域における防犯対策の充実」を求める声が比較的多くなっています。 ○高齢化が進む社会において重要な住環境整備として「日常の買い物や通院などの利便性」「火災・地震・水害などに対する安全性」「地域でのコミュニティ活動や生きがいの充実・支援」が上位に挙げられています。 	<p>⑫高齢者等が、慣れ親しんだ環境で居住を継続できるように、見守りや防災避難など緊急時に対応できる地域コミュニティの形成が求められています。</p>

現 況	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ●高齢者単身世帯の住宅所有関係をみると、高齢者を含む一般世帯と比べて、民営借家の占める比率が高くなっています(9.6%→21.6%)。 ●市内には高齢者福祉施設が31施設、サービス付き高齢者向け住宅の登録が22施設あります。 ○金沢市全体として注力すべき住宅政策として「高齢者などへの生活支援サービスの充実」を求める声が多くなっています。 ○高齢化が進む社会において重要な住宅施策として「住宅のバリアフリー化や福祉サービスの充実による在宅支援の充実」「介護保険施設の充実」「ケアハウスの充実」が上位に挙げられているほか、「サービス付き高齢者向け住宅の充実」の意向が高まっています。 	<p>⑬ 高齢者世帯の増加に対応するため、多様なニーズに対応した居住施設整備および居住支援が必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○注力すべき住宅政策として「子育てに配慮した住環境の整備」を求める声が多くなっています。 ○子育て世帯にとって重要な住宅・住環境施策として「子供の遊び場・公園などの利便性」「生活道路の歩行時の安全性」を求める声が多くなっています。 ◇他市町への転出理由として、結婚などを機に「住宅のまわりの環境」の改善を求める方が多くなっています。 	<p>⑭ 子ども達が健やかに育つよう、安全で優しい生活環境の整備が求められています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●平成13年以降、低未利用地の面積、箇所数は増加傾向にありましたが、平成25年では減少に転じています。 ●まちなかの低未利用地や空き地の活用に係る支援制度が設けられています。 ●平成20年現在の空き家数は約4万戸であり、さらなる少子高齢化の進展により今後も増加が見込まれます。 ○空き地所有者の意向として「空地のまま利用する」が多くなっています。 	<p>⑮ 快適な住環境の整備を図るため、空き家化の抑制と適正な維持管理および低未利用地の解消による住環境の改善が求められます。</p>

※現況のうち、●印は基礎調査、○印は市民アンケート調査、◇印は転出者アンケート調査から抽出した内容です。

3. 課題の整理

(1) 見直しの重点及び課題

重点① 進展する少子高齢社会への対応

課題④：高齢になり身体機能の低下した時も自立して住み続けられるよう、住宅のバリアフリー化の普及が必要

課題⑥：子育て世帯の多様なニーズに対応した住まいづくりによる定住促進を図るため、子育て世帯に対する居住支援が必要

課題⑬：高齢者世帯の増加に対応するため、多様なニーズに対応した居住施設整備および居住支援が必要

課題⑭：子ども達が健やかに育つよう、安全で優しい生活環境の整備が必要



課題A：高齢者や障害のある人、子育て世帯など誰もが住みやすい住宅・住環境の形成

重点② 環境問題への対応

課題③：地球温暖化防止を推進するため、住宅の長寿命化、省エネ化の推進および金沢産材などの活用を通じた森林の整備・保全などによる環境負荷軽減の取り組みが必要



課題B：環境にやさしい住まい・暮らしの普及促進

重点③ 増加する空き家、空き地への対応

課題①：人口減少時代の到来を見据え、住宅ストックの有効活用を重視した取り組みが必要

課題⑮：快適な住環境の整備を図るため、空き家化の抑制と適正な維持管理および低未利用地の解消による住環境の改善が必要



課題C：空き家化の抑制と適正な維持管理、低未利用地の土地利用転換による活用

重点④ 定住促進に関する課題

課題⑧：地域の誇りや個性（金沢らしさ）を表現するため、金澤町家の再生・活用などによる伝統的まちなみの保全が必要

課題⑩：新幹線開業を見据えつつ、交流人口の増加と定住の促進を図るため、魅力向上と受け入れ体制の整備が必要



課題D：二地域居住等の新たなライフスタイルの提案や金澤町家の保全・活用による魅力ある住まい・暮らしづくり

(2) 今後とも継続して対応が必要な課題

課題②：近年の地震の多発による建築物の被害状況等を鑑みて、老朽化した住宅の建替や改修などの耐震対策が必要

課題⑤：市営住宅においては、適正な維持管理による長寿命化と計画的な更新が必要

課題⑦：少子高齢社会が進展している「まちなか区域」の持続的な発展を図るため、定住（特に若年層）の促進に積極的な取り組みが必要

課題⑨：相次いで発生する大規模な自然災害から市民の生命を守るため、災害に強い住環境の形成が必要

課題⑪：今後も良好なまちづくりを継続できるように、地域と行政の協働による住まい・暮らしづくりの推進体制の構築が必要

課題⑫：高齢者等が、慣れ親しんだ環境で居住を継続できるように、見守りや防災避難など緊急時に対応できる地域コミュニティの形成が必要

課題E：住宅・住環境の安全性の向上や良質なストックの形成

課題F：市営住宅の適正な管理と計画的な更新

課題G：まちなか区域の定住促進の改定

課題H：地域コミュニティや次世代を担う人材等の育成・支援

