

# 第1章

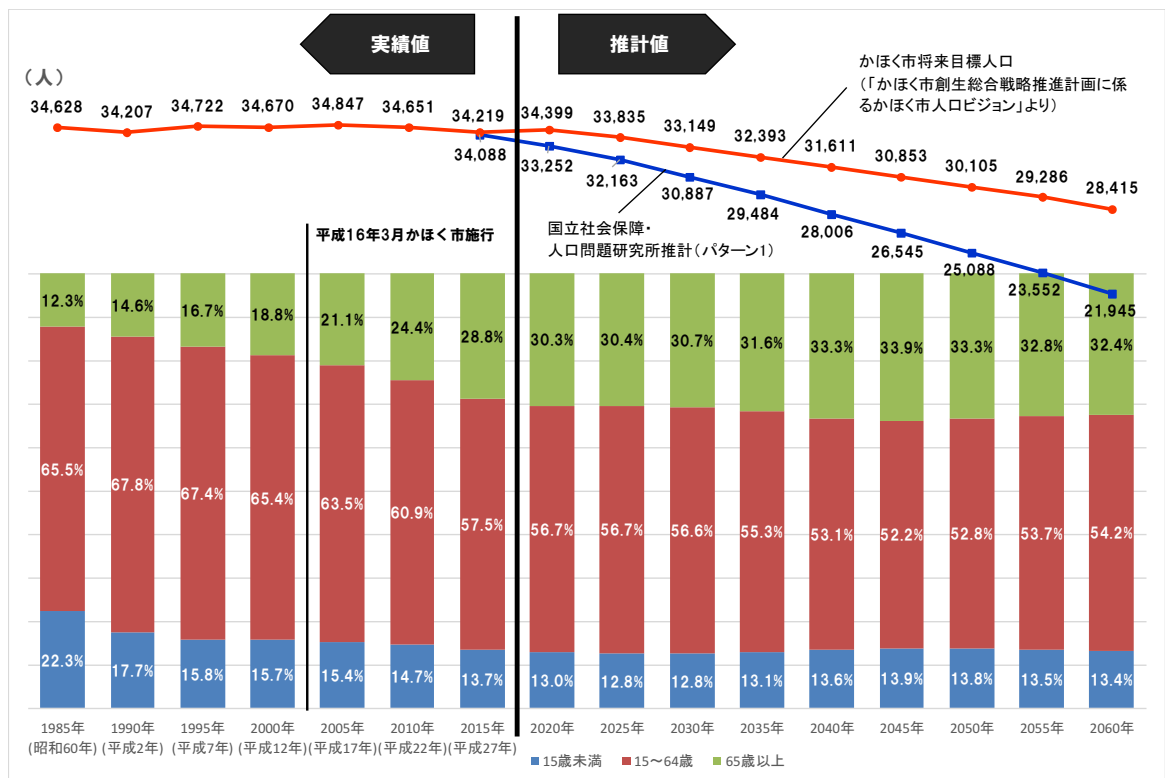
## かほく市の住宅政策を取り巻く現況

# 第1章 かほく市の住宅政策を取り巻く現況

## 1. 人口・世帯の動向分析

### 1-1 人口の推移

かほく市の総人口は、平成27年度時点で34,219人となっている。近年の推移をみると、人口はほぼ横ばいとなっており、今後は緩やかに減少していくと予測されている。



人口の推移

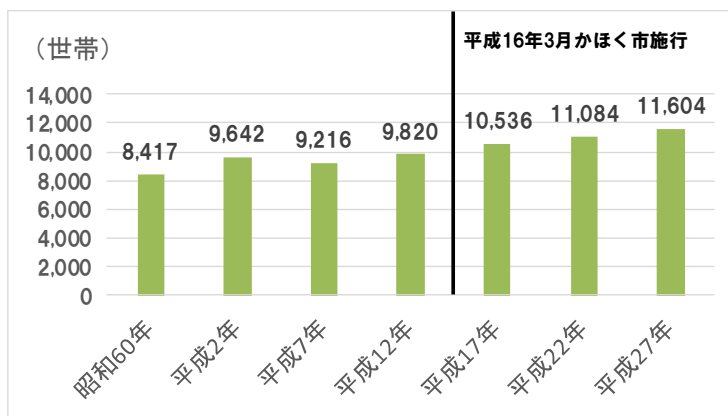
資料: 国勢調査【実績値】

資料: かほく市創生総合戦略推進計画に係るかほく市人口ビジョン【推計値】

(平成27年10月)

## 1-2 世帯数の状況

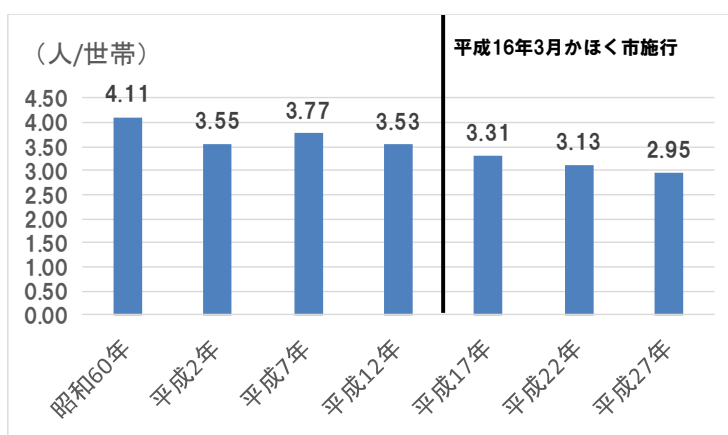
かほく市の世帯数は増加傾向が続いており、平成 27 年には 11,604 世帯となっている。



世帯数の推移（資料：国勢調査）

## 1-3 世帯あたりの人員

かほく市の 1 世帯あたりの人員は減少を続けており、平成 27 年には 2.95 人にまで低下し、核家族化の進行が著しい。

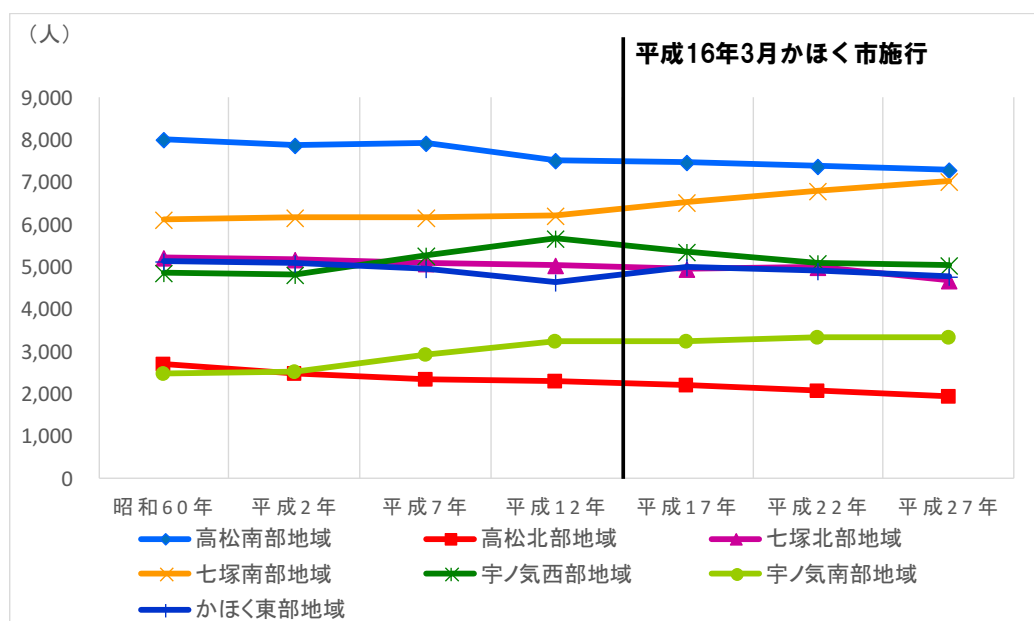


1世帯あたり人員の推移（資料：国勢調査）

## 1 - 4 地域別人口の構成と推移

### (1) 地域別人口の推移

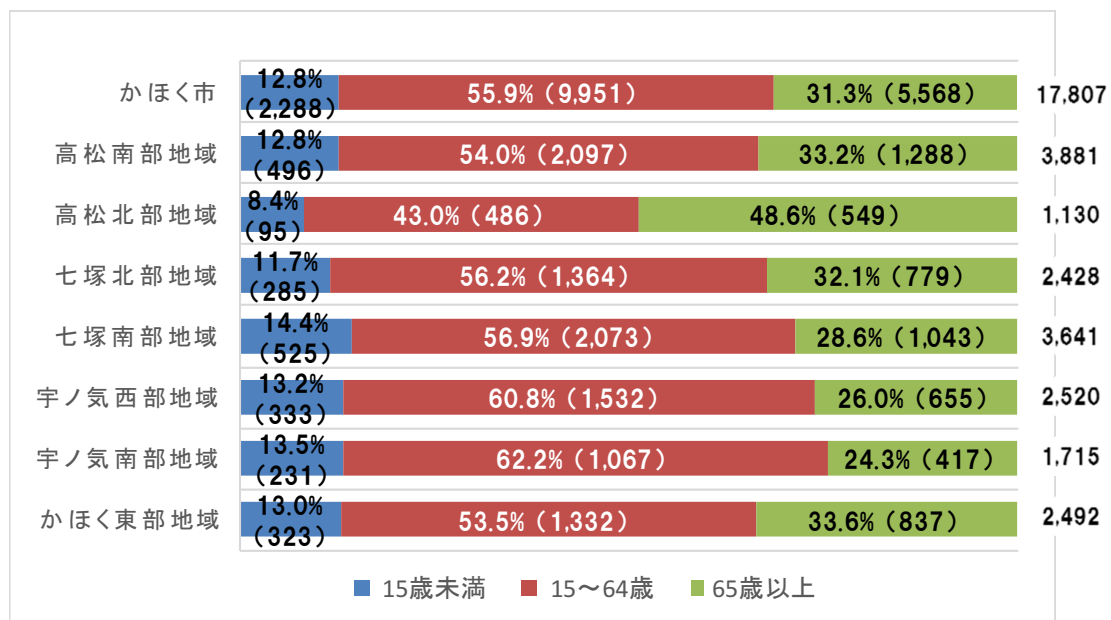
地域コミュニティの現状や小学校区などから市域を7区分した、かほく市の各地域の人口の推移を見ると、宇ノ気南部地域、七塚南部地域等市域の南部では人口が増加傾向にある。一方、市域の北部では減少傾向が続いている。



地域別人口の推移(資料:国勢調査)

## (2) 地域別年齢別の人口構成

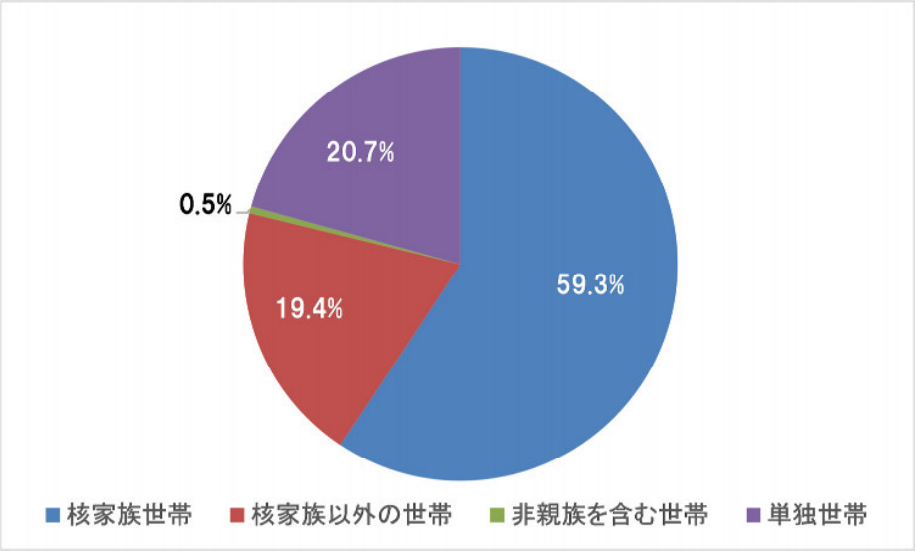
かほく市の地域別年齢別の人口構成を見ると、市域の北部から東部の山間地において高齢者人口の比率が高く、少子化及び高齢化が顕著に進行している。一方、七塚南部地域では若年人口（0～14歳）の比率が他地域より高く、宇ノ気西部地域及び宇ノ気南部地域では生産年齢人口（15～64歳）の比率が他地域より高い。



地域別年齢別人口構成(平成27年)(資料:国勢調査)

### 1-5 世帯構成

かほく市の世帯構成を見ると、核家族世帯が 59.3%と最も多く、次いで単独世帯が 20.7%を占めている。



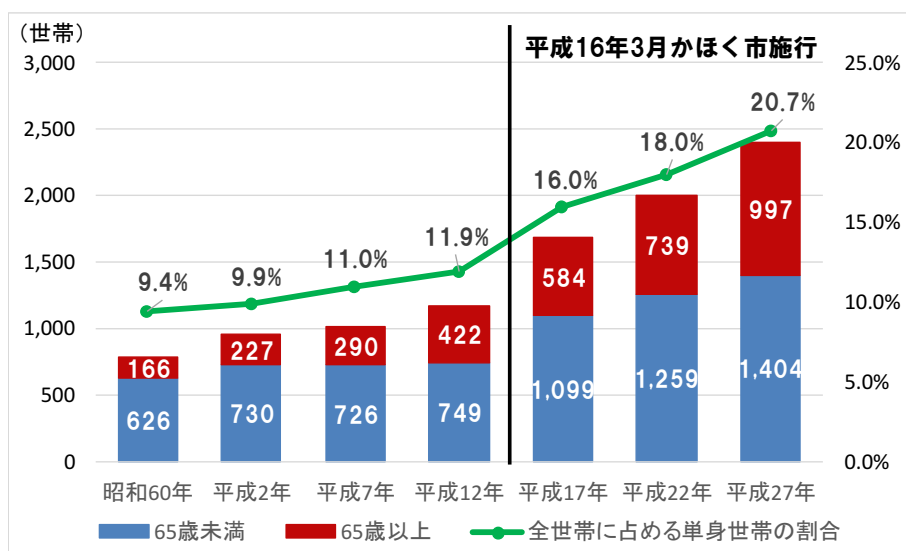
世帯の構成(平成 27 年)(資料:国勢調査)

区分	内訳
核家族世帯	(1) 夫婦のみの世帯
	(2) 夫婦と子供から成る世帯
	(3) 男親と子供から成る世帯
	(4) 女親と子供から成る世帯
核家族以外の世帯	(5) 夫婦と両親から成る世帯
	(6) 夫婦とひとり親から成る世帯
	(7) 夫婦、子供と両親から成る世帯
	(8) 夫婦、子供とひとり親から成る世帯
	(9) 夫婦と他の親族(親、子供を含まない)から成る世帯
	(10) 夫婦、子供と他の親族(親を含まない)から成る世帯
	(11) 夫婦、親と他の親族(子供を含まない)から成る世帯
	(12) 夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯
	(13) 兄弟姉妹のみから成る世帯
	(14) 他に分類されない世帯
非親族を含む世帯	(15) 二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にない人がいる世帯
単独世帯	(16) 世帯人員が一人の世帯

世帯・家族の属性に関する用語(総務省統計局ホームページより)

## 1－6 単身世帯の状況

かほく市における単身世帯の近年の推移を見ると、全世帯に占める単身世帯の割合が急増しており、特に65歳以上の高齢者世帯の増加が目立つ。

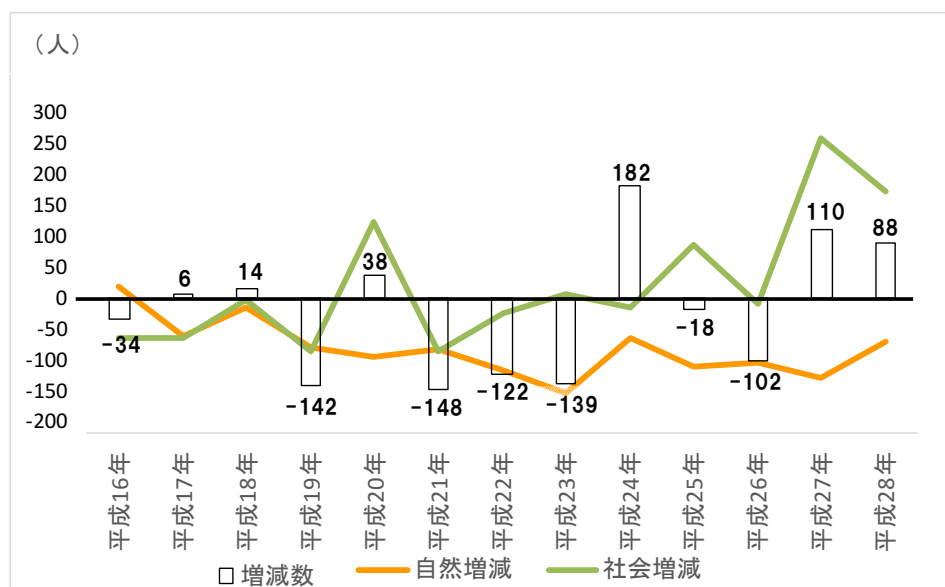


単身世帯の推移(国勢調査)

## 1-7 人口動態

### (1) 人口動態の推移

かほく市の近年の人口動態を見ると、自然増減においては、死亡が出生を上回る自然減の傾向が続いている。一方、社会増減については、平成27年以降、転入が転出を上回る社会増が続いている。

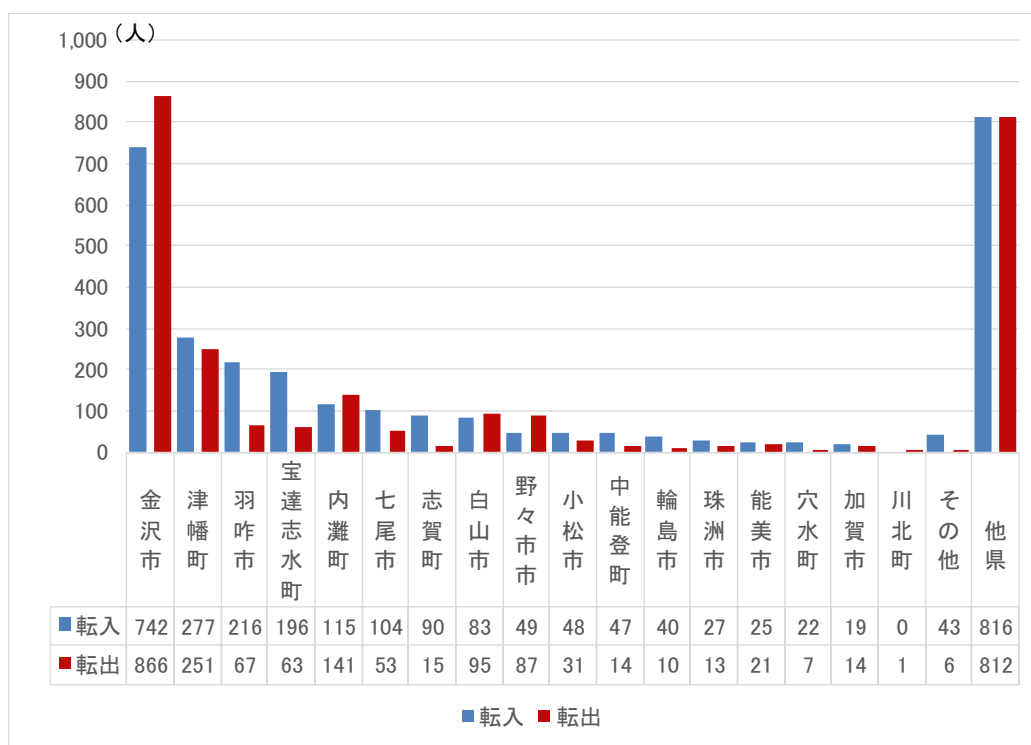


人口動態の推移(資料:かほく市)



## (2) 転出入先の状況

かほく市の転出入先では、県内市町に対しては金沢市、内灘町、白山市及び野々市市は転出超過となっており、津幡町や羽咋市など、近隣の各市町からは転入超過の傾向が見られる。



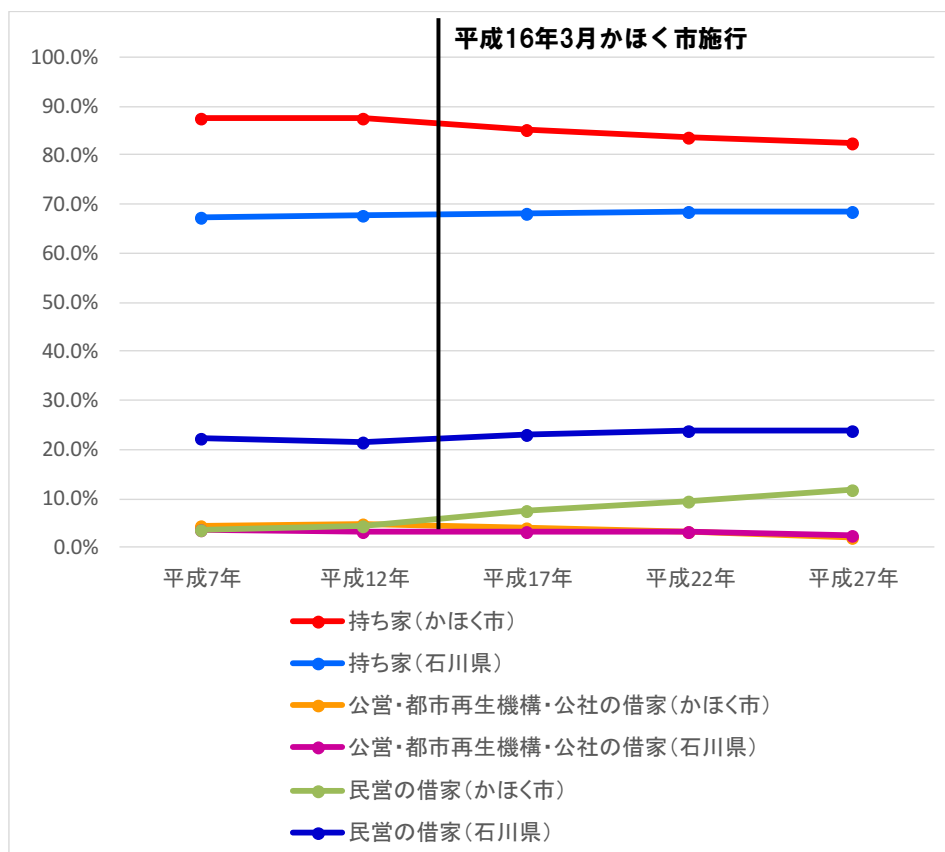
主な転出入先市町【平成 27 年】(資料:国勢調査)

## 2. 住宅・住環境の現況分析

### 2-1 住宅の所有関係別世帯

かほく市における持ち家率は、平成27年には82.5%となっており、石川県の平均（68.5%）を大きく上回っている。また石川県においては、持ち家率が横ばいとなっているが、かほく市においては低下傾向となっている。

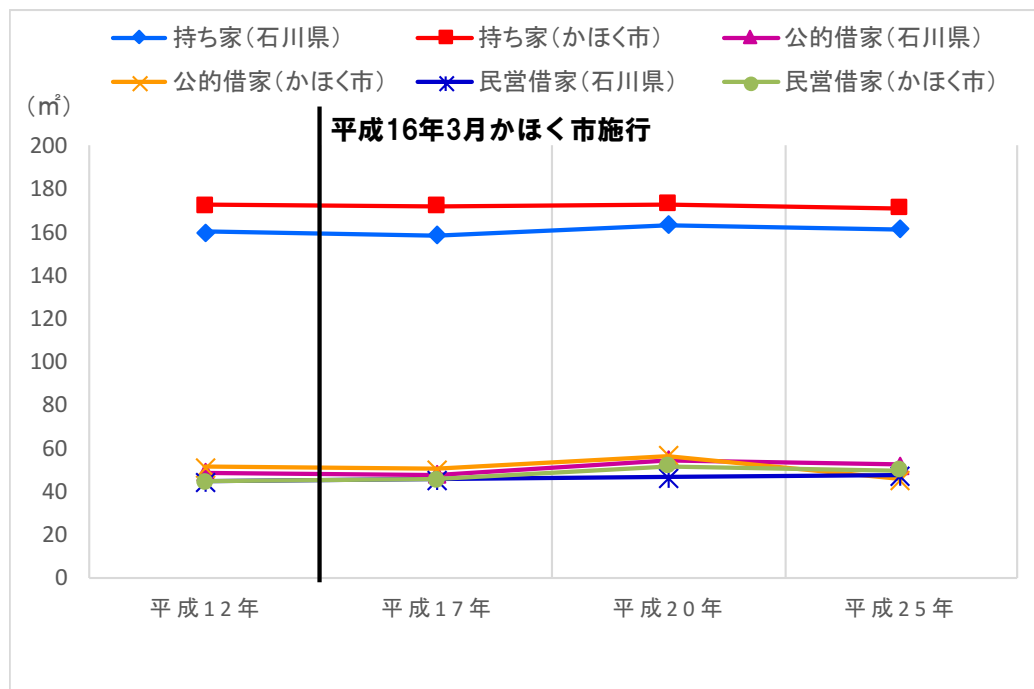
民営借家率は、平成22年までは10%以下で推移してきたが、近年は増加傾向となっている。



住宅の所有関係別世帯割合の推移(資料:国勢調査)

## 2-2 住宅の規模水準（戸あたりの世帯人員・戸あたり延べ床面積）

かほく市の住宅の広さ（1世帯あたりの平均延べ面積）を県平均と比較すると、持ち家、民営借家については県平均より広く、公的住宅はほぼ同程度となっている。

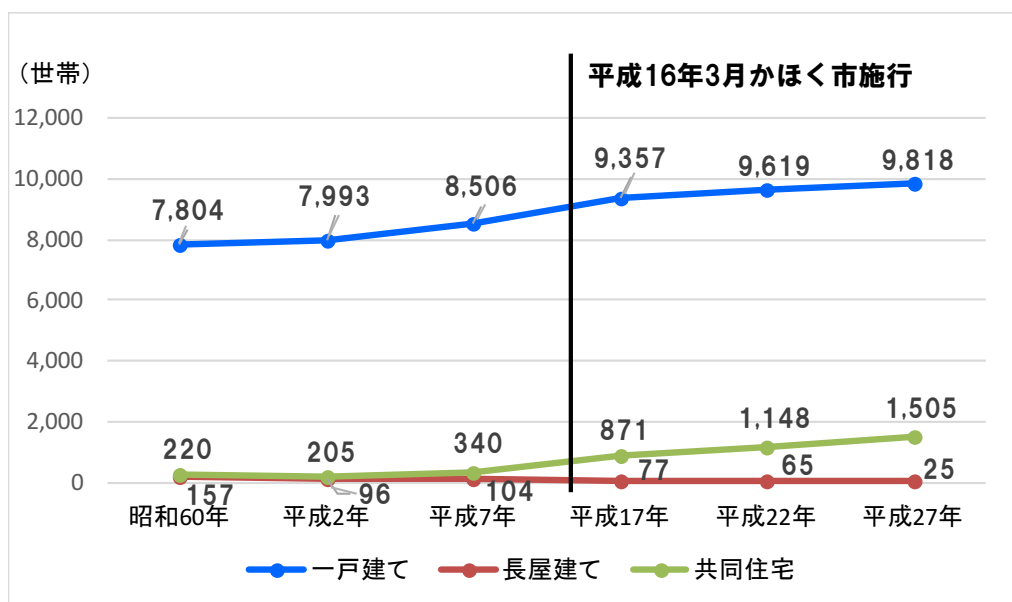


所有形態別1世帯あたり平均延べ面積(資料:住宅・土地統計調査)

## 2-3 住宅の建設動向

### (1) 住宅の建て方

かほく市における住宅の建て方別世帯数の推移を見ると、一戸建て世帯数が増加しており、共同住宅の居住世帯数の増加が目立つ。長屋建ての居住世帯は減少している。



住宅の建て方別世帯数の推移(資料:国勢調査)

## (2) 新規住宅着工戸数

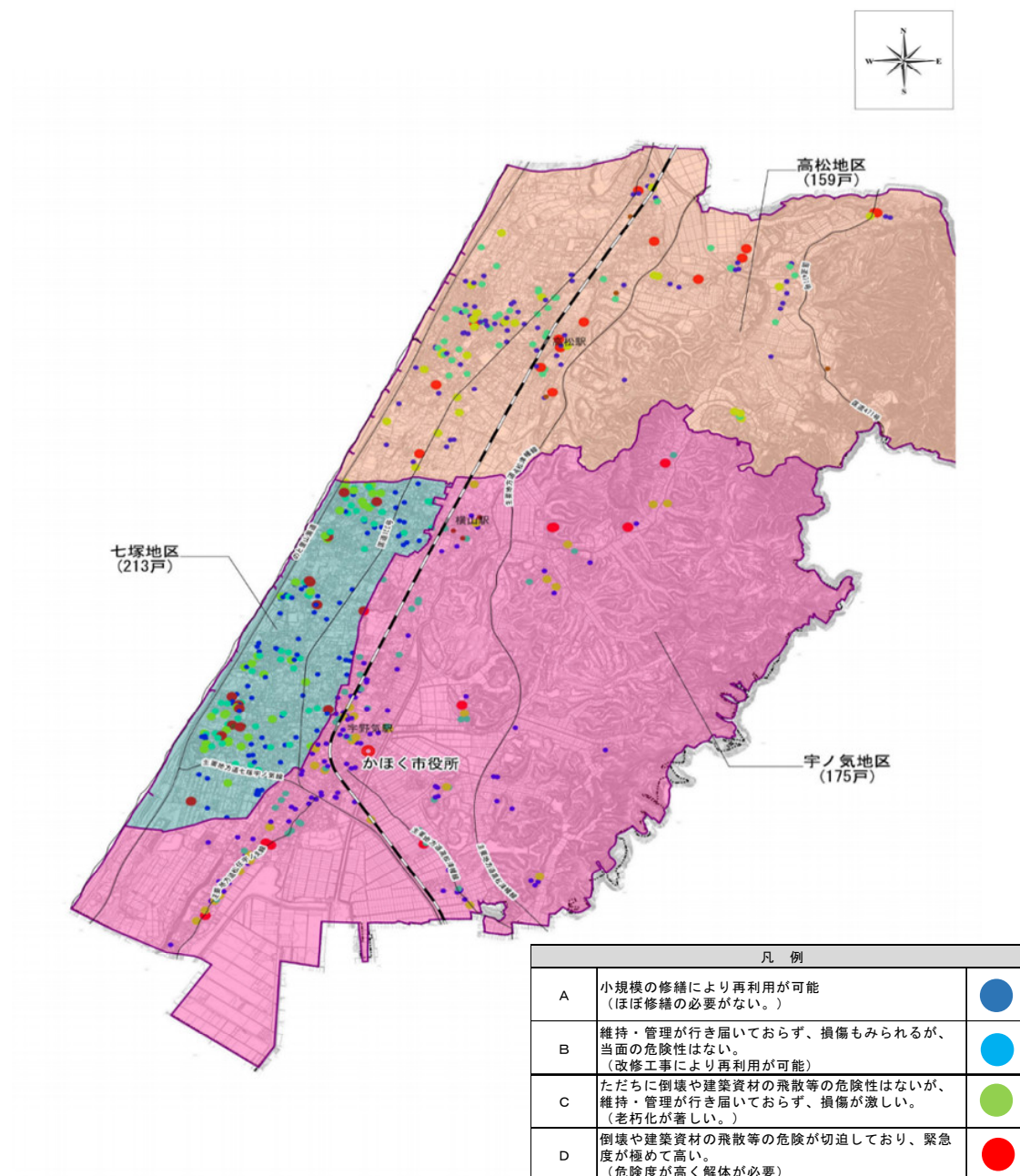
平成 28 年度のかほく市における新規住宅の着工戸数は 438 戸となっている。直近 3 年間に於いては、新規住宅着工戸数は年々増加しており、平成 27 年から平成 28 年にかけては、着工戸数が倍増となっている。

	H26	H27	H28
4月	23	13	43
5月	15	7	13
6月	7	16	44
7月	18	10	39
8月	20	26	39
9月	19	53	51
10月	22	14	27
11月	16	19	60
12月	27	12	17
1月	9	10	27
2月	11	9	32
3月	11	20	46
計	198	209	438

新規住宅着工戸数の推移【H26～H28】(資料:石川県建築統計年報)

## 2-4 空き家の動向

平成 28 年度に行われた空き家実態調査から空き家と推定される住居は、約 547 戸となっており、海岸エリアの旧市街地に集中している。



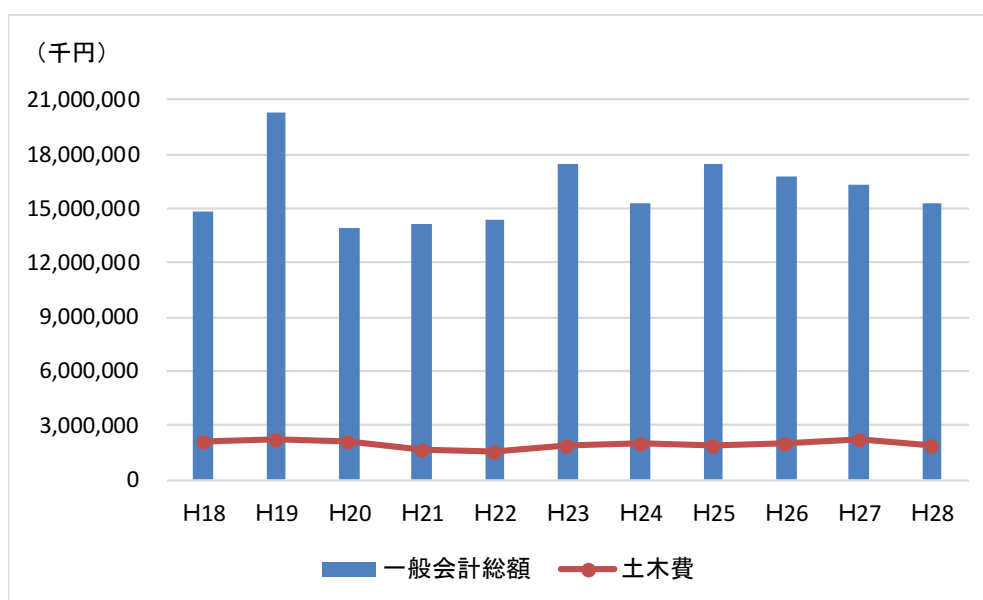
かほく市における空き家等の分布状況

(資料: かほく市空家等対策計画【平成 29 年 3 月】)

### 3. かほく市の財政状況について

#### (1) 市の財政と土木費の推移

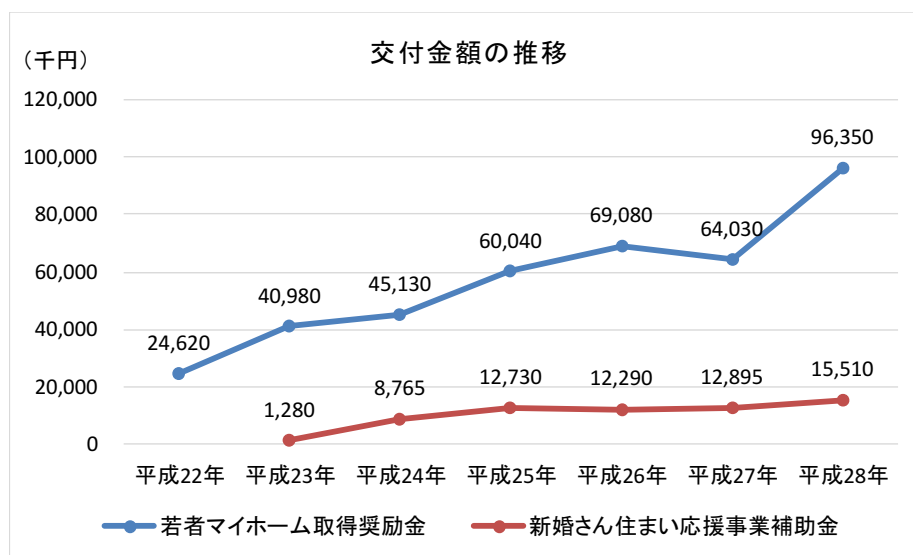
国の地方財政制度改革に伴う地方交付税の減額、社会福祉負担の増大などが、市の財政を圧迫している。このため、住宅整備に充当することのできる財源は減少を続けており、既存市営住宅の長寿命化に計画的に取り組んでいく必要があるが、これまでの水準での市営住宅の維持・更新を図っていくことは極めて難しい状況となっている。



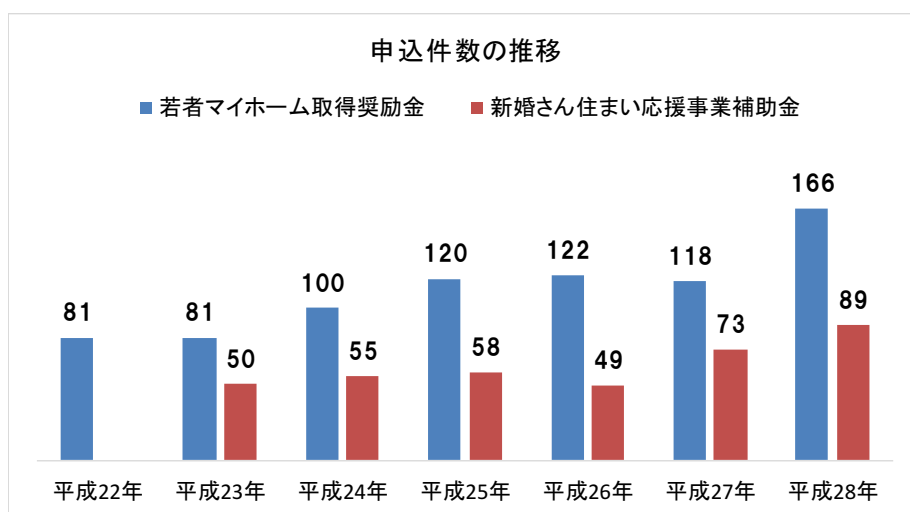
土木費の推移（資料：「統計で見るかほく市 2016」）

## （２）定住促進事業に係る支出の推移

かほく市では、市内への定住人口の増加と地域経済の活性化を促進するため、若い世代を中心とした住宅家賃の補助やマイホーム取得奨励金などの支援を積極的に進めており、交付金額及び申込み件数は制度の導入から順調に伸びている。



定住促進事業に係る交付金額の推移（資料：かほく市）



定住促進事業に係る申込件数の推移（資料：かほく市）



## 4. 市営住宅の現状分析

### 4-1 公的借家の整備状況（団地数・管理戸数・間取り等）

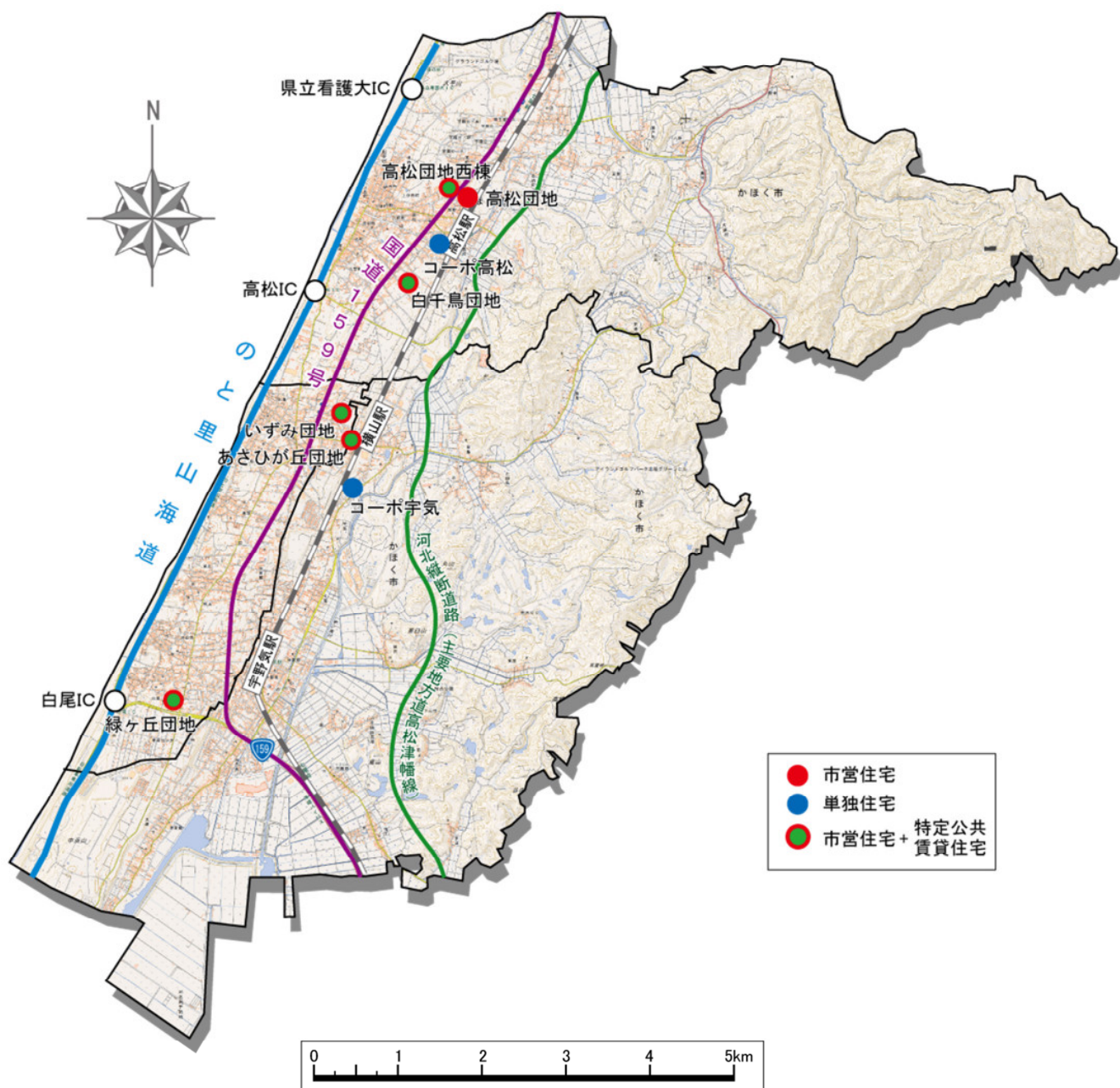
かほく市の公的借家の整備状況は、公営住宅が5団地103戸、単独住宅が2団地140戸、特定公共賃貸住宅（以下、特公賃）が5団地38戸となっている。

石川県営住宅は立地していない。

コーポ宇気では上層階の空室対策及び移住定住促進策として、入居基準の緩和を行うこととしている。

団地名	所在地	最寄り駅又はバス停	構造	階数	建設年度 (年度)	住宅の種類	戸数 (戸)	間取り	戸当たり 床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
高松団地	かほく市高松井25-1	JR高松駅徒歩5分	耐火	3階	H2	公営住宅	8	2DK	44.50	9874
						公営住宅	6	4DK	72.10	
					H3	公営住宅	6	2DK	44.50	
						公営住宅	8	4DK	72.10	
					H13～14	公営住宅	5	2LDK	89.70	
						特定公共賃貸住宅	10	3LDK	111.30	
白千鳥ハイツ	かほく市高松マ62-20	JR高松駅徒歩15分	耐火	4階	H11	公営住宅	6	2LDK	78.50	2348
						特定公共賃貸住宅	18	3LDK	95.50	
いずみ団地	かほく市木津口71-1	JR横山駅徒歩5分	耐火	3階	H11	公営住宅	6	2LDK	79.00	2914
						公営住宅	10	3LDK	87.20	
						特定公共賃貸住宅	4	3LDK	101.90	
緑ヶ丘団地	かほく市白尾又16-1	JR宇野気駅徒歩25分	耐火	3階	H7	公営住宅	8	2DK	74.70	2012
						公営住宅	12	3DK	84.20	
						公営住宅	4	2DK	74.70	
						公営住宅	6	3DK	84.20	
				2階	H7	特定公共賃貸住宅	4	3DK	88.70	
あさひが丘ハイツ	かほく市横山井79-6	JR横山駅徒歩2分	耐火	3階	H11	公営住宅	15	2LDK	65.20	2700
						公営住宅	3	3LDK	96.90	
						特定公共賃貸住宅	2	3LDK	96.90	
コーポ高松	かほく市高松ノ35-4	JR高松駅徒歩2分	耐火	5階	H4	単独住宅	60	3DK	53.08	7892
コーポ宇気	かほく市宇気市1町目12-58	JR横山駅徒歩10分	耐火	5階	S58	単独住宅	80	3DK	53.08	10766

#### 市営住宅の一覧



市営住宅の分布

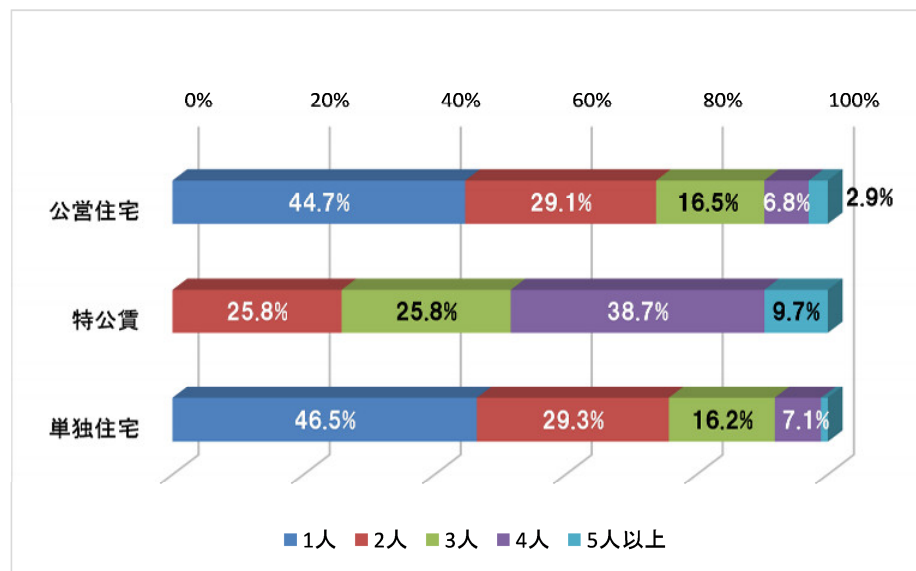
## 4-2 市営住宅等の入居世帯状況

### (1) 世帯人員

かほく市の市営住宅における世帯人員については、1人世帯が全体の44.7%、2人世帯を合わせると全体の73.8%を占めている。種別では、公営住宅と単独住宅において、1人の世帯の割合が高い。

単位：戸

世帯人員	公営住宅戸数		特公賃戸数		単独住宅戸数	
		割合		割合		割合
1人	46	44.7%	0	0.0%	46	46.5%
2人	30	29.1%	8	25.8%	29	29.3%
3人	17	16.5%	8	25.8%	16	16.2%
4人	7	6.8%	12	38.7%	7	7.1%
5人以上	3	2.9%	3	9.7%	1	1.0%
合計	103	100.0%	31	100.0%	99	100.0%



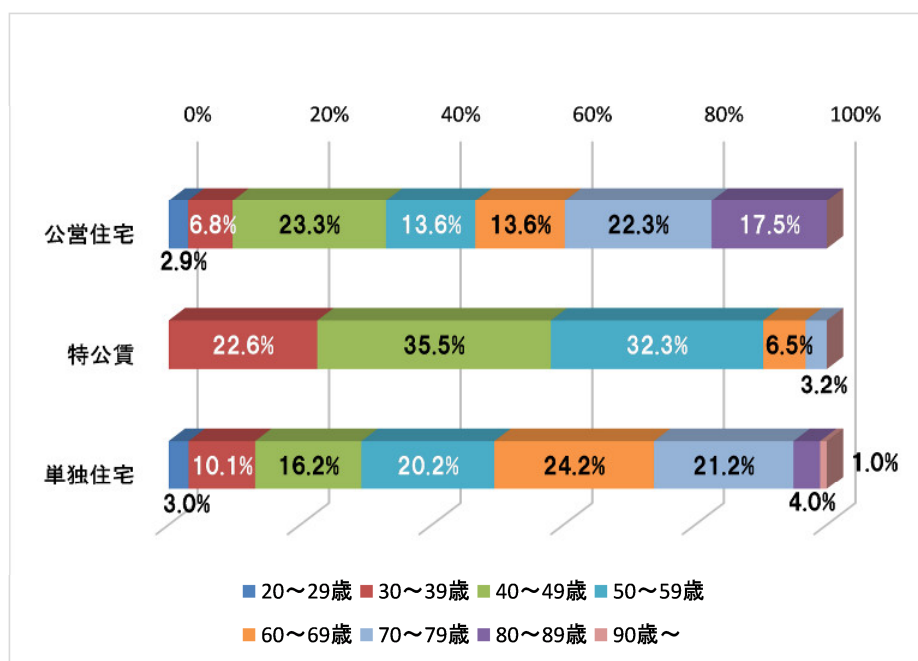
市営住宅入居世帯の世帯人員（平成30年2月時点）

## (2) 世帯主年齢

かほく市の公営住宅においては、70 歳以上が世帯主である世帯の割合が 39.8%を占めている。

単位：戸

世帯主 年齢	公営住宅戸数		特公賃戸数		単独住宅戸数	
		割合		割合		割合
20～29歳	3	2.9%	0	0.0%	3	3.0%
30～39歳	7	6.8%	7	22.6%	10	10.1%
40～49歳	24	23.3%	11	35.5%	16	16.2%
50～59歳	14	13.6%	10	32.3%	20	20.2%
60～69歳	14	13.6%	2	6.5%	24	24.2%
70～79歳	23	22.3%	1	3.2%	21	21.2%
80～89歳	18	17.5%	0	0.0%	4	4.0%
90歳～	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%
合計	103	100.0%	31	100.0%	99	100.0%



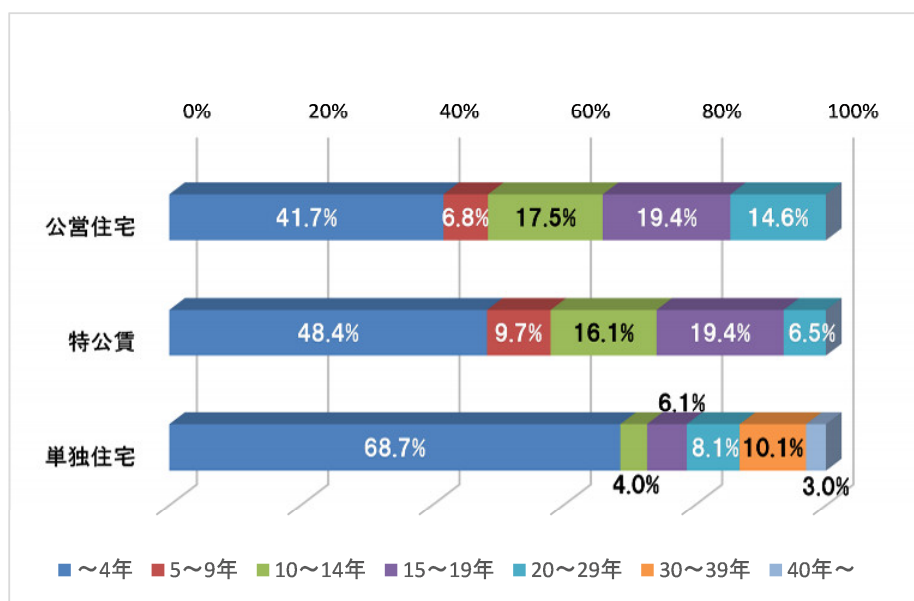
市営住宅入居世帯の世帯主年齢（平成 30 年 2 月時点）

### (3) 居住年数

かほく市の公営住宅においては、10年以上居住している世帯が51.5%を占めている。一方、単独住宅は近年かほく市が購入し管理開始したため、5年未満が68.7%を占めている。

単位：戸

居住年数	公営住宅戸数		特公賃戸数		単独住宅戸数	
		割合		割合		割合
～4年	43	41.7%	15	48.4%	68	68.7%
5～9年	7	6.8%	3	9.7%	0	0.0%
10～14年	18	17.5%	5	16.1%	4	4.0%
15～19年	20	19.4%	6	19.4%	6	6.1%
20～29年	15	14.6%	2	6.5%	8	8.1%
30～39年	0	0.0%	0	0.0%	10	10.1%
40年～	0	0.0%	0	0.0%	3	3.0%
合計	103	100.0%	31	100.0%	99	100.0%



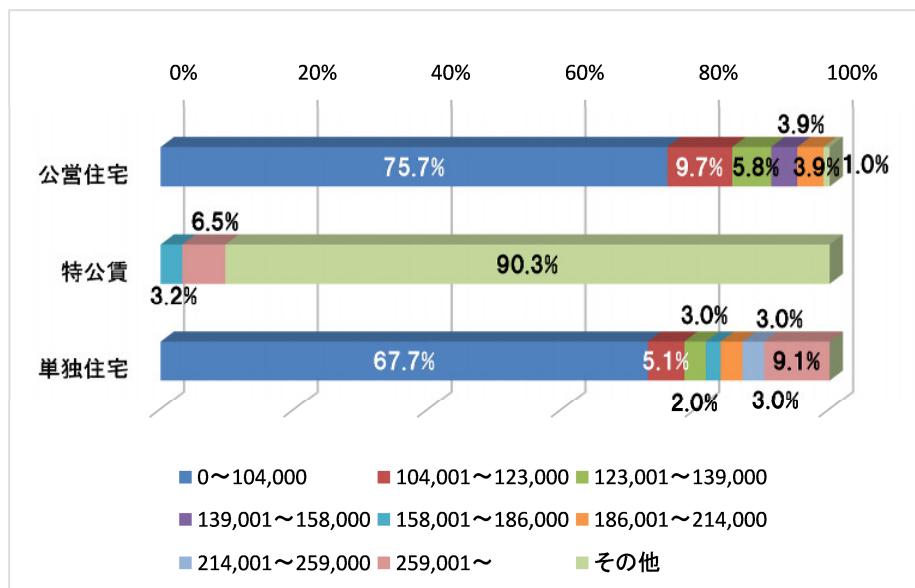
市営住宅入居世帯の居住年数（平成30年2月時点）

#### (4) 収入状況

公営住宅及び単独住宅居住者の月額収入は0～104,000円が最多となっている。

単位：戸

収入状況 (月額)	公営住宅戸数		特公賃戸数		単独住宅戸数	
		割合		割合		割合
0～104,000	78	75.7%	0	0.0%	67	67.7%
104,001～123,000	10	9.7%	0	0.0%	5	5.1%
123,001～139,000	6	5.8%	0	0.0%	3	3.0%
139,001～158,000	4	3.9%	0	0.0%	7	7.1%
158,001～186,000	0	0.0%	1	3.2%	2	2.0%
186,001～214,000	4	3.9%	0	0.0%	3	3.0%
214,001～259,000	0	0.0%	0	0.0%	3	3.0%
259,001～	0	0.0%	2	6.5%	9	9.1%
その他	1	1.0%	28	90.3%	0	0.0%
合計	103	100.0%	31	100.0%	99	100.0%



市営住宅入居世帯の収入状況 (平成30年2月時点)

## (5) 家賃月額

かほく市における公営住宅居住者の家賃月額は 15,001～20,000 円が最多となっている。また、単独住宅は 10,001～15,000 円が最多となっており、特公賃においては全ての世帯が 25,001 円以上となっている。

単位：戸

家賃(月額) 減免後	公営住宅戸数		特公賃戸数		単独住宅戸数	
		割合		割合		割合
0～5,000	0	0.0%	0	0.0%	17	17.2%
5,001～10,000	1	1.0%	0	0.0%	9	9.1%
10,001～15,000	18	17.5%	0	0.0%	37	37.4%
15,001～20,000	36	35.0%	0	0.0%	15	15.2%
20,001～25,000	35	34.0%	0	0.0%	6	6.1%
25,001～	13	12.6%	31	100.0%	15	15.2%
合計	103	100.0%	31	100.0%	99	100.0%

市営住宅入居世帯の収入状況（平成 30 年 2 月時点）

## ５．住宅および特定建築物の耐震化の状況

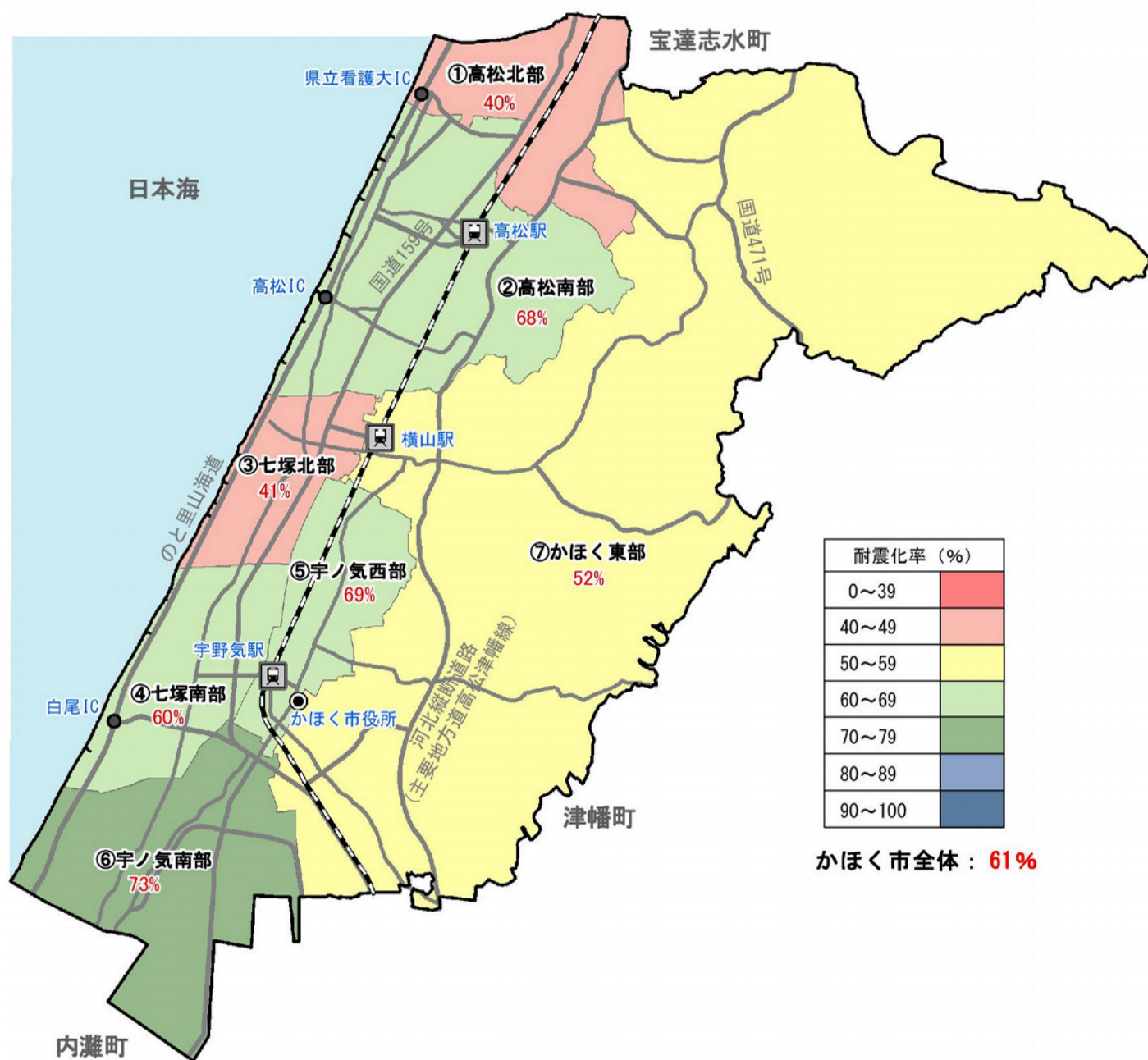
### ５－１ 住宅の耐震化状況

市全体の現状耐震化率は、平成 28 年度末で住宅 61%となっている。市内を地区別に比較すると日本海側の地区の一部（旧市街地）の耐震化率が低い状況が見られる。

地区	住宅総数	S57以降		S56以前				耐震化率
				総数		耐震あり		
		木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	
高松南部	2,556	1,537	67	925	27	111	21	68%
高松北部	506	158	2	342	4	41	3	40%
七塚北部	1,090	337	10	724	19	87	14	41%
七塚南部	2,758	1,407	92	1,238	21	149	16	60%
宇ノ気西部	2,025	1,199	71	702	53	84	40	69%
宇ノ気南部	1,287	840	39	394	14	47	11	73%
かほく東部	2,133	927	34	1,145	27	137	21	52%
計	12,355	6,405	315	5,470	165	656	125	61%

資料：かほく市課税台帳





地区別の耐震化率

## 5-2 特定建築物の耐震化状況

### (1) 多数の者が利用する特定建築物（耐震改修促進法第6条第1号）

平成19年度に策定され、平成29年3月に改定された「石川県耐震改修促進計画」では、特定建築物の耐震化率現状86%を平成38年度末に90%にすることを目標に掲げている。市の特定建築物の耐震化率は、前回策定時の平成20年3月時点では、73%であったが、平成28年度末時点で90.6%であり、順調に耐震化が進んでいる。特定建築物の内訳としては、総数85棟で、このうち耐震性のあるものは77棟となっている。

### (2) 危険物を貯蔵、処理する建築物（耐震改修促進法第6条第2号）

火薬類、石油類、その他一定数量以上の危険物の貯蔵、処理を行う建築物は、地震発生時に万が一倒壊に至った場合、多大な被害につながるおそれがある。

市の調査によれば、危険物を貯蔵、処理する建築物が市内に24施設あり、このうち旧耐震の建築物が16施設あることがわかっている。（平成29年12月現在）

### (3) 災害時に道路閉塞が懸念される建築物（耐震改修促進法第6条第3号）

地震発生時に通行を確保すべき道路として「石川県地域防災計画」に定める緊急輸送道路及び「かほく市幹線道路網整備計画」で定める主要幹線道路と幹線道路を緊急路として位置づけ簡易調査<sup>※1</sup>を行った結果、これらの道路沿道に災害時に倒壊した場合に道路閉塞が懸念される建築物が概ね90件あることがわかっている。当該建築物については、早期の耐震改修等に努めるよう積極的な働きかけを行う。

（平成29年12月現在）

---

※1 簡易調査：緊急路沿道の建築物で、地震によって倒壊した場合にその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物について、概ねの該当件数を把握するために行った調査のこと。

## 6. 上位・関連計画の整理

### 6-1 国・石川県の上位計画

#### (1) 住生活基本計画（全国計画）

策定主体	国
策定年次	平成 28 年 3 月
関連する施策	<p><b>① 居住者からの視点</b></p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p><b>② 住宅ストックからの視点</b></p> <p>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</p> <p>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</p> <p>目標 6：急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p><b>③ 産業・地域からの視点</b></p> <p>目標 7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>目標 8：住宅地の魅力の維持・向上</p>

## (2) 石川県住生活基本計画 2016

策定主体	石川県
策定年次	平成 29 年 3 月改定
基本理念	安全でひと・地域にやさしく、魅力ある居住環境を目指して ～いしかわの魅力ある住生活を次世代へ継承する～
関連する施策	<p><b>「ひと」の視点</b></p> <p>【目標 1】誰もが安心して暮らすことができる地域社会の実現</p> <p><b>「住まい」の視点</b></p> <p>【目標 2】次世代の良質な資産となる住宅づくりの推進</p> <p>【目標 3】空き家活用の推進と住宅市場の活性化</p> <p>老朽化した空き家が居住環境の悪化を誘発するなど社会問題化するとともに、今後も空き家の増加傾向が見込まれている。このことから、空き家の適正管理と利活用及び老朽危険空き家の除却に向けた取り組みを推進するとともに、空き家を含めた中古住宅の流通促進に向けた取り組みを推進する。</p> <p><b>「まち・地域」の視点</b></p> <p>【目標 4】住宅地の居住環境・魅力の維持・向上</p>

## 6-2 市の上位関連計画

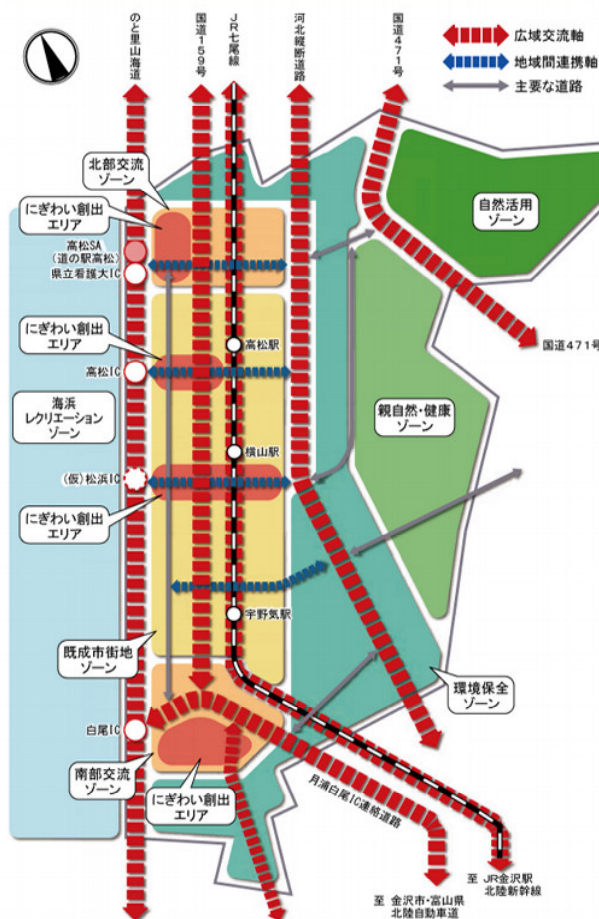
### (1) 第2次かほく市総合計画

策定主体	かほく市
策定年次	平成 28 年 3 月
まちづくりの 基本理念	『海とみどりに抱かれた、にぎわいあふれるまち』 ～人が集い、人を育み、そして発展を続けるまち～
まちづくりを 進める4つ の視点（目 標）	『発展・活力』 ～産業が発展し続ける、便利で活力のあるまちづくり～ 『交流・定住』 ～豊かな自然と共に生きていく、住み続けたいと思える まちづくり～ 『安全・安心』 ～人を守り、安心して暮らせるまちづくり～ 『保全・育成』 ～かほく市の礎となる自然や人・ものを次代に引き継ぐ まちづくり～
施策の体系 （生活環境、 基盤整備に 関する項目 のみ抽出）	<p><b>【都市基盤】</b>  <b>地域の発展と活力を支える機能的な都市基盤が整ったまちづくり</b>            ①総合的・計画的な土地利用の推進            ②幹線道路ネットワークの整備            ③生活道路の整備            ④情報通信基盤の整備            ⑤定住促進に向けた住宅・宅地の環境の充実            ・定住促進事業            ・市営住宅の適正管理と市営住宅用地の有効活用            ・シティプロモーションによるPR活動            ・「空き家バンク制度」による空き家の利活用</p> <p><b>【生活環境】</b>  <b>安全でうるおいのある暮らしを支える生活基盤の充実したまちづくり</b>            ①公共交通の利便性向上            ②環境への取り組み            ③防災、減災対策            ④交通安全・防犯体制の充実、消費者教育の推進            ⑤住民いこいの場の整備            ⑥上下水道の整備</p>

（赤字は特に本計画に特に関連する項目）

## かほく市の将来都市構造

本市の均衡ある発展とさらなる活性化に向けて、将来における都市構造を「6つのゾーン」と「2つの軸」として位置付けます。  
既成市街地ゾーンと交流ゾーンの中でも特に重視すべきエリアは、「にぎわい創出エリア」として位置付けます。



### 広域交流軸

のと里山海道、国道159号、河北縦断道路、月浦白尾IC連絡道路、JR七尾線等については、金沢都市圏や能登地域を結ぶ重要な路線であるとともに、北陸自動車道や北陸新幹線などとも連携する広域的かつ重要な交流軸として、交通ネットワーク機能の充実および路線の積極的な活用を図ります。

### 地域間連携軸

市内の主要な交通動線および広域交流軸へのアクセスを考慮し、商業、文化、行政および観光等様々な機能を連携させる東西の道路網については、資源の相互利用並びに円滑な地域間の交流促進のために、ネットワーク機能の整備充実を進めます。

### 既成市街地ゾーン

各地域の既成市街地は、生活道路や生活基盤の整備促進や産業振興、商業活性化等を進めるとともに、既存施設の有効活用を図ります。また、定住確保の受け皿として、居住地環境の充実を図ります。

### 交流ゾーン

#### ■北部交流ゾーン

県立看護大インターチェンジや道の駅高松を広域交流の結節点として、石川県立看護大学を中心に「健康・福祉」「産業振興」「観光振興」をテーマに、また、学園台への住宅立地の充実を進めるなど、市内外の交流促進を図ります。

#### ■南部交流ゾーン

白尾インターチェンジを広域交流の結節点として、西田幾多郎記念哲学館や海と渚の博物館を中心に、「歴史」「文化」をテーマにした市内外の交流を図ります。また、既存大型商業施設を中心とした、さらなる商業機能の充実や利便性向上、交流機能の集積・強化を図ります。

### にぎわい創出エリア

周辺環境に配慮しながら、商工業地を中心とした沿道土地利用の誘導を図り、市民の賑わいを新たに創出します。

### 自然活用ゾーン

本市の重要な貴重な自然環境を有する地域として、今後とも積極的な自然環境の保全とともに、自然とふれあい、心と身体を健康を増進させる場として活用します。

### 親自然・健康ゾーン

大規模な公園やスポーツ施設が存在し、かつ自然が豊富な丘陵地は、今後もスポーツ・レクリエーションの振興とともに、自然に親しむ地域として活用します。

### 環境保全ゾーン

工業地などが点在する既成市街地の周辺地域においては、景観・環境面に配慮しつつ、環境保全型農業や新たな工場立地を推進します。また、広域交流軸等の沿線については、適正な沿道サービス施設の立地誘導を図ります。

### 海浜レクリエーションゾーン

広域交流軸（のと里山海道）とのアクセス性が高く、自然資源および観光資源が豊富な海岸沿いの地域は、海に親しむ地域として、海岸沿いの景観保全や活用、海と渚の博物館などの観光資源のさらなる充実を図ります。

特に重視すべきエリア

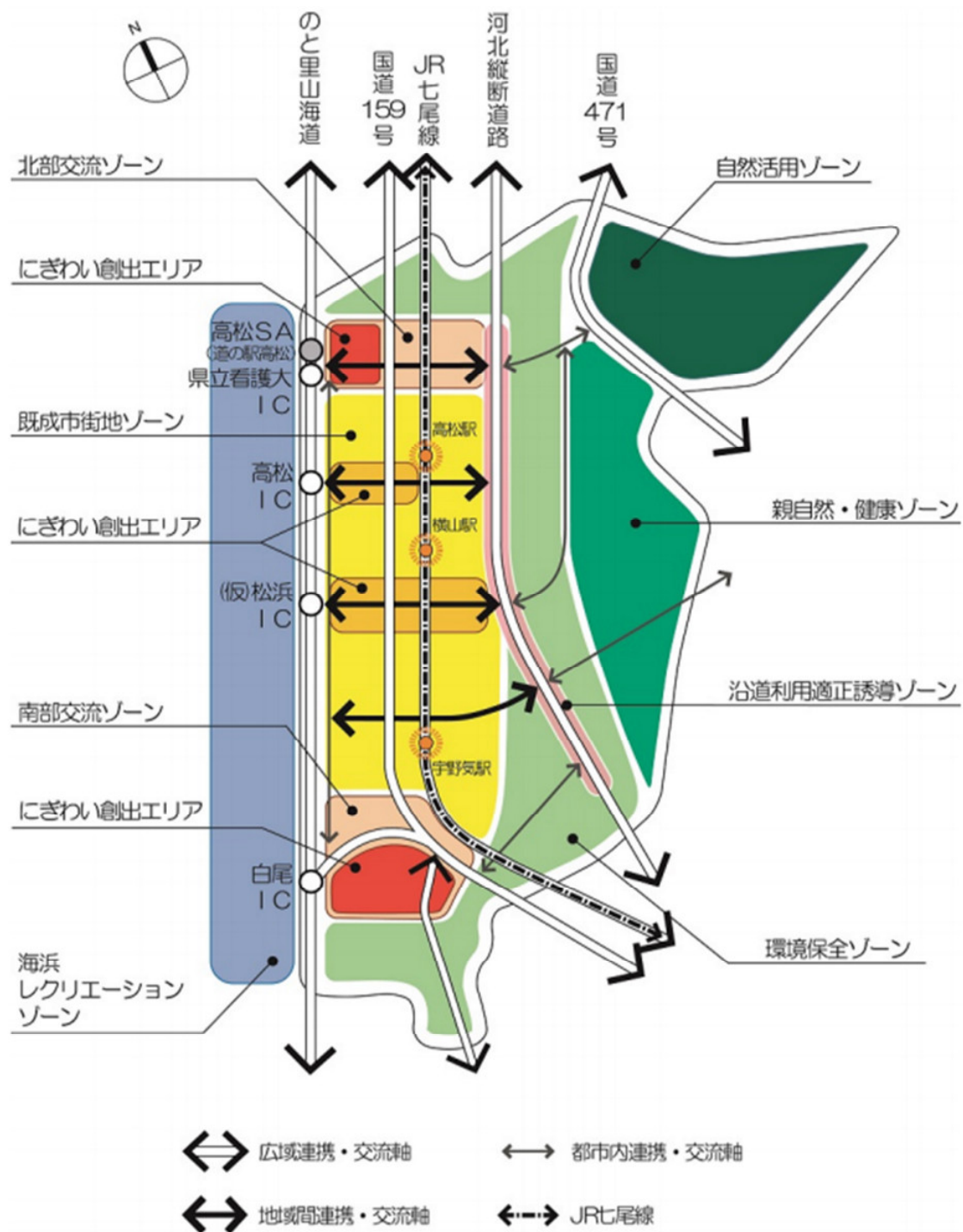
かほく市の将来都市構造（出典：第2次かほく市総合計画）



## (2) かほく市都市計画マスタープラン

策定主体	かほく市
策定年次	平成 29 年 3 月改定
都市計画の 基本理念	<b>都市づくりの視点</b> 1 安心していつまでも暮らせる住み良いまち ～安全・安心・定住～ 2 人・まち・自然を大切にする共生のまち ～保全・育成～ 3 にぎわいと活力にあふれる創造のまち ～発展・活力・交流～
都市計画の 目標	豊かな自然・文化と人が織りなす、 “にぎわい・魅力・やすらぎ” のあふれるまち かほく
都市づくりの 基本方向	<b>方向1 健やかに、安心して暮らせる、協働によるまちづくり</b> ・子どもたちや高齢者が健康で、快適に暮らせるよう、バリアフリーにも配慮したまちづくりを推進する。 ・市民の生命や財産を守るよう、災害に強いまちづくりを推進する。 ・市民や事業者が参画しながら、行政とともに協働でまちづくりを推進する <b>方向2 豊かな地域資源を活かした個性と魅力あるまちづくり</b> ・豊かな自然・歴史・文化等の地域資源を保全、活用するとともに、農工商工業等の産業活動を通し、安定した雇用と活力あるまちづくりを推進する。 ・魅力を発掘、創造、発信しながら、定住促進に向けた多様な人々を惹きつける個性と魅力あるまちづくりを推進する。 <b>方向3 連携と交流による一体的なまちづくり</b> ・郊外の住宅系市街地の拡大を抑制し、コンパクトな市街地の形成を目指す。 ・各地域が連携・交流することにより、一体感あるかほく市の創造と、均衡あるまちづくりを推進する。 ・金沢市などの周辺市町との広域的な連携・交流によるまちづくりを推進する。

(赤字は特に本計画に特に関連する項目)



将来都市構造（出典：かほく市都市計画マスタープラン）



### (3) かほく市公共施設等総合管理計画

策定主体	かほく市
策定年次	平成 29 年 3 月
施設類型ごとの管理に関する方向性 (第 4 章)	<b>4-8 公営住宅</b> <b>3) 個別の基本的な考え方</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「市営住宅長寿命化計画」に基づき、施設の定期的な点検・診断調査を継続して実施し、施設の状態を把握するとともに、施設の劣化や不具合の早期発見に努め、予防的な対策を実施します。</li> <li>・維持管理、修繕等に際しては、トータルコストを把握し、その縮減に努めるとともに、それらに係る年度ごとの予算を計画的に平準化していきます。</li> </ul>

### (4) かほく市空家等対策計画

策定主体	かほく市
策定年次	平成 29 年 3 月
空家等対策の基本的な考え方 (第 2 章)	<b>1.2 活用・流通の促進</b> <b>(1) 移住・定住の受皿化</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・金沢市近郊の立地環境を生かし、ベッドタウンとしての転入世帯や起業創業者等の受皿等として、空き家等の活用が図られるよう、官民の協働による取り組みを進める。</li> </ul> <b>(2) 空き家等の除却跡地の活用促進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既成市街地や集落部において、地区内の防災、交通対策等の居住環境向上やまちなみ景観の創出・維持など、それぞれのニーズを踏まえ、都市機能の再構築や新規集積への誘導等も考慮しつつ、積極的な空き家等跡地の活用促進に取り組む。</li> </ul> <b>(3) 地域コミュニティ関連団体や専門知識を有する団体等との連携強化</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の増加が地域コミュニティ活動や生活環境に深刻な影響を与えていることに加え、問題の解決には法律、不動産、建築など、多くの専門家の知識が必要となることから、所有者等と市、地域団体、事業者団体等が連携・協力し、成果を上げる体制づくりと運用強化に取り組む。</li> </ul>
空家等対策の基本施策 (第	<b>2.2 改修支援</b> <b>(1) 地域連携空き家等活用</b>

3章)	<p>かほく市は、空き家等や空き家等解体後の跡地を集会施設や消防団の車庫、社会福祉施設、子育て支援施設等に活用するため、町会区長会等と空き家等の所有者、市が協定を締結した場合、町会区長会等が行う整備工事費に対する補助金の交付を検討する。また、協定に基づく活用が確認できた場合、既存の固定資産税（都市計画税を含む。（以下「固定資産税」という。））の運用状況等を考慮し、所有者に対して固定資産税の優遇措置を検討する。</p> <p><b>(2) テナントリーシング支援</b></p> <p>かほく市は、事業所、店舗等による空き店舗利用について、テナントリーシングを実施した事業者に対し、テナントが営業を開始した日から2年以上を経過した日を申請開始日とし、月額家賃の一部を報奨金として支給することを検討する。</p> <p><b>(3) 定額家賃補助</b></p> <p>かほく市は、空き家等を活用し賃借した使用者（借家人）に対し、家賃を、申請・承認年次を初年度としてあらかじめ定めた期間を対象に、有効に活用されたと判断された場合、定額の補助金の交付を検討する。</p> <p><b>(4) 空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)/国土交通省</b></p> <p>かほく市は、空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等を行う場合、国の補助事業（空き家再生等推進事業（活用事業タイプ））の活用を検討する。</p> <p><b>(5) 中古住宅の改修費補助/国土交通省</b></p> <p>かほく市は、40歳未満の若年層に対し、住宅診断済の中古住宅を購入し、リフォームする費用として、国の補助事業（住宅ストック循環支援事業）の活用と合わせて補助金の交付を検討する。また、古民家等の中古住宅を購入し、地域の活力増進に資するリフォーム費用として、事業者に対する補助金の交付を検討する。</p> <p><b>3.1 除却支援</b></p> <p><b>(1) 空き家等の除却ガイドラインの策定</b></p> <p>「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行にともない、国土交通省は、「特定空家等」の判断基準や「特定空家等」に対する措置の手続きについて、市町村が特定空家等と判断し是正措置を講じる際の「一般的な考え方を示すもの」として市町村向け指針（ガイドライン）を定めた。これを踏まえ、市は、特定空家等の認定や是正措置にあたって、空家等対策は、所有者によることを原則としつつ、地域の実情に応じた</p>
-----	--

	<p>判断基準や手続きを定めるため、特定空家等以外のB～C判定とされた空き家等についても、周辺への悪影響等が懸念されると判断される場合、これらも対象とした空き家等の除却ガイドラインの策定を検討する。</p> <p><b>(2) 除却費助成</b></p> <p>かほく市空き家バンクの登録物件かつ除却後の活用策について市が承認した計画について、「空き家等の除却ガイドライン」に基づき、対象工事に対する補助金の交付を検討する。</p> <p><b>(3) 空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)/国土交通省</b></p> <p>市は、国の補助事業（空き家再生等推進事業（除却事業タイプ））の活用も検討しつつ、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却に対する支援を検討する。</p>
--	---

## 6-3 住宅・住環境を取り巻く社会情勢の変化

### (1) 少子高齢社会の進行

全国的に少子高齢社会が確実に進んでおり、今後、団塊の世代の高齢化に伴い急速に進行することが予測される。とりわけ若年世代の減少は、地域活力の減退をもたらすとともに、労働力の減少による税収減少、社会保障費の増大による財政負担の増加等の様々な問題が発生することが懸念されている。

### (2) 社会構造の変化

右肩上がりの高度経済成長期においては、終身雇用・年功序列の賃金体系等により、社会構造に組み込まれたセーフティネット（格差を解消し、安全や安心を提供する仕組み）があったが、近年社会情勢の変化に伴い、賃金体系の見直し、非正規雇用の増加等により、社会構造に組み込まれたセーフティネットが大きく変化している。そのような中、住宅セーフティネットの役割が引き続き重要となっている。

### (3) 住宅ストック活用型社会への転換

平成 25 年には、住宅ストック数は全国で約 6,063 万戸となり 戸数的には充足している。空き家も約 820 万戸となり、空き家問題が深刻化する中で既存住宅活用型市場への転換が求められてきている。

一方で、住宅リフォームの市場規模や既存住宅取引数は伸び悩んでおり、新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換が遅れている。

### (4) 災害に対するハード・ソフト両面からの対応

東日本大震災や熊本地震、また頻発する豪雨災害など災害が大規模化・多様化している。また、地域社会が弱体化することに伴い、「共助」の必要性が求められており、ハード面の対応のみならずソフト面からも災害に強い住環境を作っていくことが必要である。

#### **（５）住宅政策に関連する近年の主な新制度・法改正等の国の動向**

平成 23 年に地域主権改革一括法が制定され、公営住宅法の一部改正がなされ、入居者資格や入居収入基準等について、地方自治体の自主性が強化され、自由度が高まった。

国では、平成 26 年に都市再生特別措置法が一部改正され、コンパクトシティ+ネットワークの都市構造への転換に向けて、立地適正化計画制度等が設けられた。

平成 26 年に空家等対策特別措置法が制定され、社会問題化する空き家問題への対応が強化されている。

## 6-4 住宅・住環境を取り巻くかほく市の状況

### (1) 流入人口の増加

かほく市では、平成22年度からの「かほく市若者マイホーム取得奨励金」制度、また平成23年度からの「かほく市新婚さん住まい応援事業補助金」制度等、定住促進策により、社会増が続いている。



若者マイホーム取得奨励金パンフレット

### (2) 民間賃貸住宅の増加

かほく市では、近年民間賃貸住宅が急増している。一方で、厳しい財政状況の中、市営住宅を新たに整備することは難しい状況となっている。

また、国では新たな住宅セーフティネット制度も始まり、民間賃貸住宅の活用が求められている。

人口減少で空き室の増加が見込まれるため、かほく市においても住宅セーフティネット機能の拡充を図る目的で、民間賃貸住宅の活用を検討する必要がある。

### (3) 街並みの保全・誘導と歴史や文化の継承

高松地区や七塚地区には、歴史的な建物が残されており、歴史的な景観を形成し、かほく市の魅力となっているが、建替え等によって歴史的な建物が減少し、街並みが失われようとしている。



高松の街並み



木津（七塚地区）の街並み

## 7. 現行計画の進捗状況の評価

### (1) 老朽市営住宅の再編と再生

平成 20 年度に策定した「かほく市住宅マスタープラン【かほく市住生活基本計画】」及び、平成 22 年度に策定した「かほく市営住宅長寿命化計画」に基づき、老朽化が著しく、耐用年限を超えている団地について、退去後除却を行った。



宇気団地跡地



木津団地跡地

団地名	住所	戸数	用途廃止月
遠塚松浜団地	遠塚イ番地、松浜ハ 31 番地	3	平成 28 年 12 月
浜北団地	浜北 1 号 2 番地	4	
松浜団地	松浜 1 号 1 番地	3	
はまなす団地	浜北 1 号 2 番地	10	
宇気団地	宇気 1 丁目 12 番地	5	
高松南部第2団地	高松甲 1-3	18	平成 29 年 3 月
高松北部第1団地	高松カ 44 番地	10	
高松北部第2団地	高松レ	20	
中沼団地	中沼ソ	5	
七塚中央団地	浜北地内、秋浜地内	5	
栄町団地	木津二番地	10	
遠塚団地	遠塚ハ 4 番地	6	
木津団地	木津口 83	7	
末広団地	外日角 1 号 4 番地	4	
旭ヶ丘団地	白尾ネ 15 番地	10	
計		120	

用途廃止団地の一覧



## (2) 市営住宅における指定管理者制度<sup>※2</sup>の導入

平成 27 年 4 月より、指定管理者制度を導入し、市営住宅等の入居者募集の受付のほか、入居中の方の各種申請・届出、家賃の納付、修繕の依頼、退去の手続きなどを行っている。

## (3) 長寿命化工事等の実施

平成 29 年度に、高松団地北棟・南棟において、外壁における長寿命化改修工事を実施。また、長寿命化以外の修繕に関しても、修繕計画に従った長寿命化に向けた取り組みを実行している。

団地名	実施した修繕	年度
高松団地（北棟・南棟）	外壁改修【長寿命化】	平成 29 年度
高松団地（北棟・南棟）	給水管調査	平成 27 年度
緑ヶ丘団地（A・B 棟）	給水管調査	平成 28 年度
緑ヶ丘団地（C 棟）	給水管調査	平成 29 年度
緑ヶ丘団地（D 棟）	給水管調査	平成 29 年度

平成 27 年度以降に実施した修繕・調査

## (4) 耐震化の達成状況（平成 28 年度末まで）

種類	目標	実績
住宅	90%	61%
特定建築物	90%	90.6%

---

※2 指定管理者制度：多様化する住民ニーズに効果的に対応することを目的とし、平成 15 年の地方自治法改正により創設された制度。公の施設の管理の委託を公共的団体等に限定して認めていた「管理委託制度」にかわり、当該施設の管理を行うものとして議会の議決により指定を受けた株式会社等の民間事業者においても、管理を行うことが可能となった。（石川県ホームページより抜粋）

## 8. 計画課題の整理

---

### (1) 少子高齢対策に関する課題

#### ① 子育て世帯の定住

- 少子化による若年人口、生産年齢人口が減少している。
- かほく市では、子育て世帯の支援に力を入れており、「若者マイホーム取得奨励金」「新婚さん住まい応援事業補助金」は制度の導入以来、着実に申込件数を伸ばし、転入者数が年々増加しており、今後も定住促進策の継続・拡充を図る必要がある。

#### ② 高齢者の自立・自活の支援

- かほく市の高齢者率は、平成 27 年 国勢調査で 28.7%となっており、今後も急速な高齢化が進むと予想される。
- 世帯員数の減少と相まって、高齢者のみの世帯、また、高齢者の単独世帯が急増しており、今後も増加すると見られる。
- 高齢者等が安心して暮らしていくための基盤として、多様なニーズに対応したサービス付き高齢者向け住宅や介護付き有料老人ホーム等のハード面の整備を支援するとともに、地域の見守りの強化やコミュニティへの参画等により、高齢者がいる世帯等の安心居住を推進していく必要がある。

#### ③ 住宅セーフティネットの構築

- 昨今の厳しい財政状況下においては、市営住宅については、計画的な維持管理や更新がこれまで以上に重要となる。
- 住宅困窮者、高齢者、子育て世帯等の多様なニーズに対応するため、市内に多く存在する民間賃貸住宅等も活用しながら、住宅確保要配慮者に対する重層的な住宅セーフティネットを構築していく必要がある。

## **(2) 住宅ストックに関する課題**

### **① 良質な住宅ストックの形成と活用**

- かほく市における空き家等は、さらなる人口減少や高齢化の進行により、増加する可能性もあり、空き家等が適正に管理されないまま放置されると、防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に様々な問題が生じることとなる。また、空き家等の増加は、まちなみやコミュニティの維持等に悪影響を及ぼし、地域のまちづくりを進めるうえで大きな課題となる。
- 住宅ストックの大半を占める持ち家を、活用していくためには居住者にとって快適で安全なものとなるよう効果的な増改築、修繕を行えるような誘導支援策を検討する必要がある。

### (3) 住環境に関する課題

#### ① 災害に強いまちづくりへの対応

- 海岸沿いの旧市街地を中心として、住宅が密集し幅員4 m未満の道路が多い等、災害時に危険な個所が多く見られる。
- 細街路だけでなく、県道や国道などの主要道路についても歩道が連続して設けられていないなど、歩行者の側から見て安全上問題がある。
- 都市計画道路や都市計画公園は計画されているものの、住宅密集地においては、災害時に一時避難地や延焼防止等の機能を有するような都市基盤整備が必要である。
- 災害等に対する住宅の安全性の確保を図るとともに、自主防災組織活動など、地域コミュニティ活動に基づく地域の防災・防犯効果の向上を図るため、地域での協働による活動を推進していく必要がある。

#### ② 保存価値の高い持ち家の保全

- 宿場町として発展し、金沢城下から能登へ続く街道の主要な集配場（駅）として、「口銭湯」が置かれた高松地区や、漁村として栄え、加賀藩主や重臣による花見の宴も開かれていた木津地区、藩内有数の船主集落であった白尾地区などの地域については、格子戸や下見板張り、黒瓦などの伝統的な建築物が多数現存している。
- しかし、老朽化が進む中、建替え等に伴いその景観が失われつつある。
- 個性的で魅力ある居住環境を保全するため、誘導等を図る必要がある。