盛岡市住宅マスタープラン

2016 年　改訂版

平成 28 年 11 月

盛　　岡　　市

目　　次

第１章　住宅マスタープランについて……1
１．住宅マスタープラン策定の背景……1
２．住生活基本法の概要……1
３．盛岡市住宅マスタープランについて……2
（１）　住宅マスタープランの位置付け……2
（２）　計画の期間 ……2
（３）　策定経緯……3
（４）　新しい住宅マスタープランの主要テーマ……3
第２章 現状の整理……5
１．人口・世帯……5
（１）　人口・世帯数……5
（２）　年齢別人口……6
（３）　障がい者人口……6
（４）　世帯人員別一般世帯・１世帯当たり人員……7
（５）　ひとり親世帯・３世代世帯……7
（６）　６歳・18歳未満親族のいる一般世帯……8
（７）　65歳以上世帯員がいる一般世帯……8
２．住宅の量……9
（１）　全体……9
（２）　分譲マンション……14
（３）　市営住宅……15
３．住宅の質……18
（１）　構造……18
（２）　建築の時期……19
（３）　規模（１住宅当たり延べ面積）……20
（４）　居住面積水準……21
（５）　高齢者等のための設備……23
（６）　高齢者の住まい……24
（７）　借家の家賃……26
（８）　市営住宅……28
第３章 上位・関連計画の整理……33
１．市の計画……33
（１）　盛岡市総合計画……33
（２）　盛岡市人口ビジョン……34
（３）　盛岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略……35
２．　国・県の計画……36
（１）　住生活基本計画（全国計画）……36
（２）　岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）……37
第４章 今後の推計……39
１．　人口・世帯……39
２．　住宅の供給見込み……40
（１）　住宅建設……40

目　　次

（２）　マンション建設……40
（３）　宅地開発……40
第５章 住宅施策の課題……41
１．　民間住宅等に関する課題……41
（１）　人口・世帯の動向や居住状況からみた課題……41
（２）　住宅の状況からみた課題……41
２．　市営住宅に関する課題……42
（１）　人口・世帯の動向や居住状況からみた課題……42
（２）　住宅の状況からみた課題……43
第６章 住宅施策の方針……45
１．　住宅施策の基本理念……45
２．　基本目標……46
３．　施策の体系……46
第７章 基本的な施策……47
１．　既存住宅ストックを活かした未来に引き継ぐ住まいづくり……47
（１）　既存住宅の利活用促進……47
（２）　空き家の利活用・除却の推進……50
２．　若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり……51
（１）　若年世帯・子育て世帯の居住安定確保への支援……51
（２）　ＵＩＪターン若年世帯への居住支援……52
３．　高齢者が安心して暮らすことができる住まいづくり……52
（１）　高齢者が安心して住み続けることができる住宅整備等の促進……52
（２）　賃貸住宅における高齢者の円滑入居の促進……53
４．　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保……54
（１）　セーフティネットを支える仕組みの充実……54
（２）　公営住宅の適正な供給に向けた管理運営……55
第８章 市営住宅の方向性……57
１．公営住宅の役割……57
２．公営住宅の需要推計……57
３．公営住宅供給量の予測……60
４．需要量と供給量の比較……61
５．市営住宅の計画……62
（１）　市営住宅の整備……62
（２）　市営住宅の運営……62
第９章 目標とする指標……65
資料編
用語解説……67

第１章　住宅マスタープランについて

１．住宅マスタープラン策定の背景

住宅マスタープランを策定する背景として，上位計画となる住生活基本法の制定があります。
住生活基本法は，本格的な少子高齢化，人口・世帯減少社会の到来を目前に控え，現在及び将来の国民の「豊かな住生活」を実現するため，住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について，その基本理念，国及び地方公共団体等の責務，住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めるため制定されました。

住生活基本法では，「国及び地方公共団体は，基本理念にのっとり，住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し実施する責務を有する」とあることから，市町村においても住宅マスタープラン（住生活基本計画）の策定が必要とされております。

２．住生活基本法の概要

【目的】

・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について基本理念を定める。
・国・地方公共団体・住宅関連事業者の責務を明らかにする。
・基本理念の実現を図るための基本的施策，住生活基本計画，その他の基本となる事項を定める。これらによって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに，国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

【基本理念】

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は，以下を旨として行われなければならない。

・現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給，建設，改良又は管理が図られること。
・地域の自然，歴史，文化その他の特性に応じて，良好な居住環境の形成が図られること。
・居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られること。
・低額所得者，被災者，高齢者，子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られること。

【責務】

・国及び地方公共団体は，基本理念にのっとり，住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し，及び実施する責務を有する。
・住宅関連事業者は，基本理念にのっとり，住宅の供給等の事業活動を行うに当たって，自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し，必要な措置を適切に講ずる。

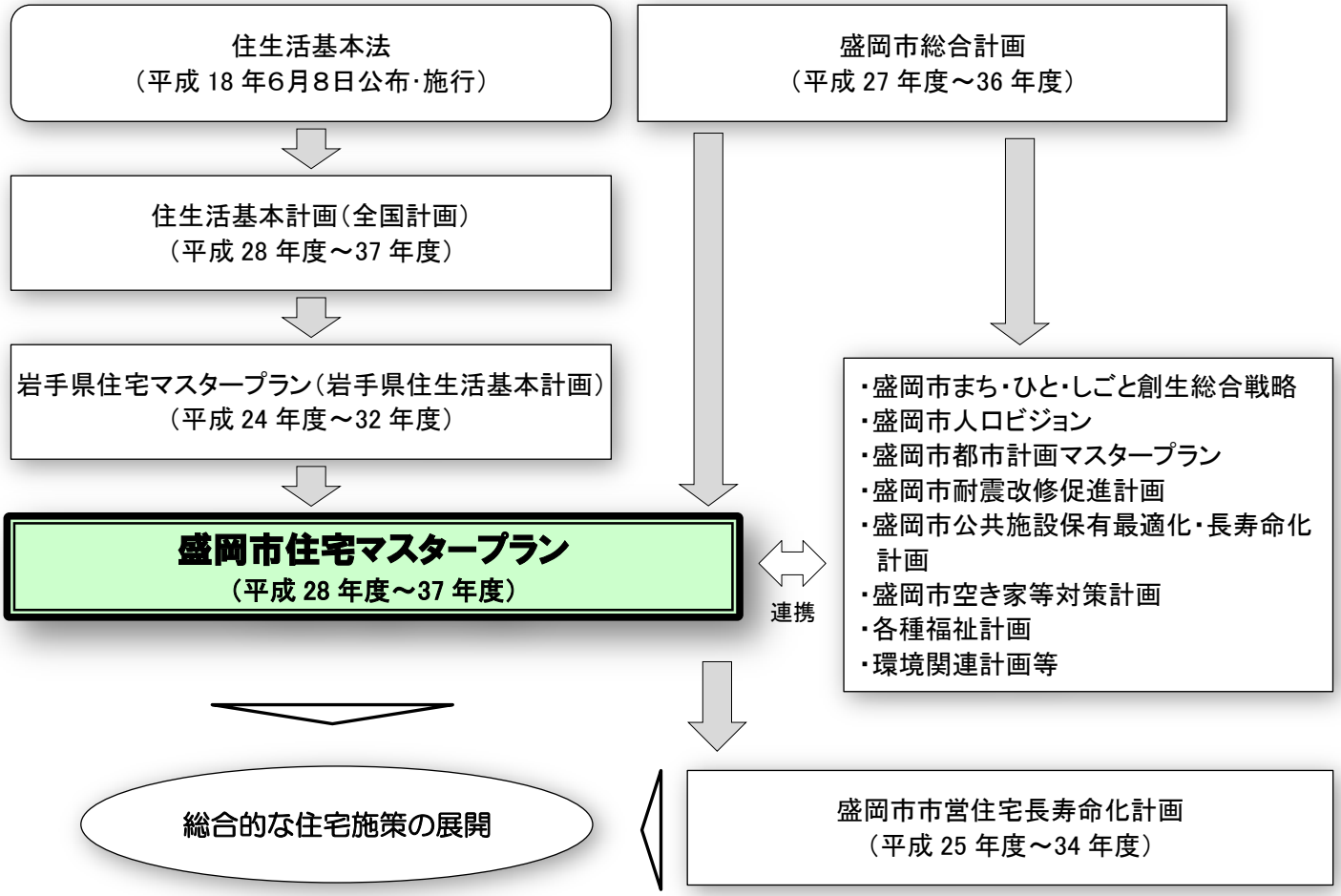
３．盛岡市住宅マスタープランについて

（１）住宅マスタープランの位置付け

盛岡市住宅マスタープランは，住生活基本計画（全国計画），岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）との整合を図るとともに，盛岡市総合計画を上位計画とし，都市計画，福祉施策等と連携した住宅施策を総合的に展開するための計画です。

また，この住宅マスタープランは，行政と市民，事業者の協働による実現を目指すものです。

■盛岡市住宅マスタープランの位置付け



（２）計画の期間

本マスタープランは，上位計画との整合にも配慮して，平成 37 年度までの 10 年間を計画期間とします。

なお，計画期間中においても，社会情勢等の変化に伴い住宅施策の見直しを必要とする場合には，適宜計画の変更を行うこととし，機動的な対応を図ることとします。

（３）策定経緯

盛岡市住宅マスタープランは，平成９年に当初計画を策定しており，社会状況の変化や時代背景などを踏まえて平成 18 年に改訂を行っております。

【当初計画】平成９年３月策定

時代背景	盛岡広域で人口・世帯数が増加 盛岡南新都市・盛岡駅西口地区の開発が着手 阪神・淡路大震災の発生
概要	高齢化や世帯の細分化の進行、ライフスタイルや居住ニーズの多様化、阪神・淡路大震災を契機とした安全性に対する意識の高まりなど、変化する社会情勢に応じた住宅の供給や住環境の形成の指針となる総合的、体系的な計画として、平成９年３月に盛岡市住宅マスタープランを策定している。

【第１回改訂】平成 18 年 11 月改訂

時代背景	人口の頭打ち、世帯数は増加、少子高齢化の進行 玉山村との合併 住生活基本法施行、住生活基本計画（全国計画）策定
概要	街なか居住のニーズの拡大でマンションの建設が顕著の中、空き家の増加や、郊外の大規模な住宅団地における人口減少や急速な少子高齢化の進展などの地域における住環境の変化を捉え、平成 18 年 11 月に盛岡市住宅マスタープランを改訂している。

（４）新しい住宅マスタープランの主要テーマ

本市の人口は平成 12 年をピークとして，近年は減少傾向が続いております。また，年齢３区分別人口では 15 歳未満の年少人口及び 15 歳から 64 歳までの生産年齢人口が減少する一方で，65 歳以上の老年人口が増加しております。盛岡市総合計画では平成 37 年の人口が，平成 22 年より 16,000 人以上少ない 281,800 人となり，高齢化率は 30.0%にまで上昇すると推計しています。

これまでの盛岡市住宅マスタープランは，住宅施策の総合的・体系的な推進を主たる目的として策定・改訂を行ってきましたが，本市においても今後も進行すると懸念される人口減少及び高齢化の進行を背景とした社会情勢の変化や国・県の政策等を踏まえ，新しい住宅マスタープランは以下の項目を主要テーマとして掲げます。

【主要テーマ】

●人口減少社会に対応した盛岡市における住宅のあり方

●高齢者世帯やセーフティネットを必要とする世帯の居住環境整備

第２章　現状の整理

１．人口・世帯

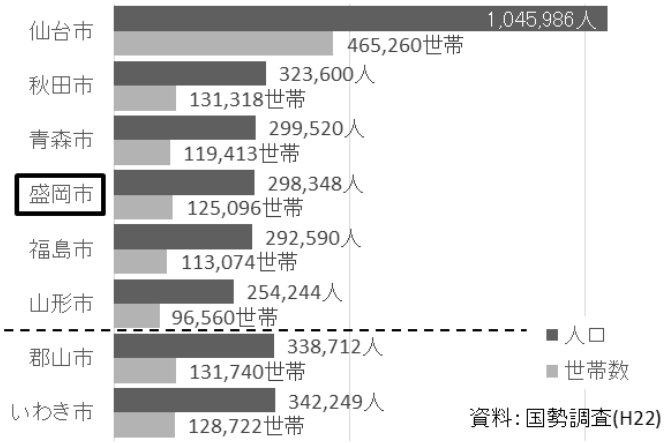
（１）人口・世帯数

国勢調査※でみると，本市の人口は平成 12 年以降減少しており，平成 22 年は 298,348 人，東北地方の県庁所在都市の中では４番目の規模となっています。

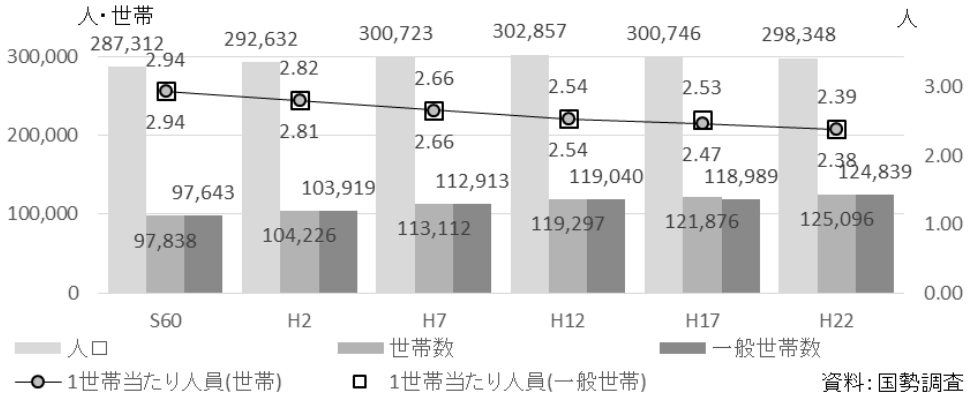
平成 22 年の世帯数は 125,096 世帯，一般世帯数は 124,839 世帯となっており，増加傾向が続いています。

※国勢調査の平成 17 年以前の盛岡市データは，合併前の旧市村の合計値または合計値から算出した値。以下，本章において同じ。

■人口・世帯数の比較



■人口・世帯数等の推移



■人口・世帯数等の推移　　単位：人、世帯

		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
人口	a	287,312	292,632	300,723	302,857	300,746	298,348
世帯数	b	97,838	104,226	113,112	119,297	121,876	125,096
一般世帯数	c	97,643	103,919	112,913	119,040	118,989	124,839
1世帯当たり人員(世帯)	a/b	2.94	2.81	2.66	2.54	2.47	2.38
1世帯当たり人員(一般世帯)	a/c	2.94	2.82	2.66	2.54	2.53	2.39

資料：国勢調査

■（参考）世帯と一般世帯

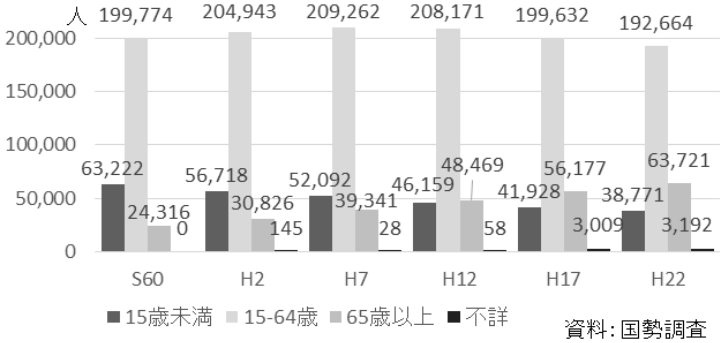
世帯	一般世帯	ア　住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者 ただし，これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については，人数に関係なく雇主の世帯に含めています。
		イ　上記の世帯と住居を共にし，別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者
		ウ　会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎，独身寮などに居住している単身者
	施設等の世帯	寮・寄宿舎の学生・生徒
		病院・療養所の入院者
		社会施設の入所者
		自衛隊営舎内居住者
		矯正施設の入所者
		その他

（２）年齢別人口

国勢調査で年齢３区分別人口をみると，15 歳未満人口，15～64 歳人口は減少しており，65 歳以上人口が増加しています。平成 22 年で，15 歳未満 38,771 人，15～64 歳 192,664 人，65 歳以上 63,721 人で，それぞれの割合は 15 歳未満 13.1%，15～64 歳 65.3%，65 歳以上 21.6%となっています。

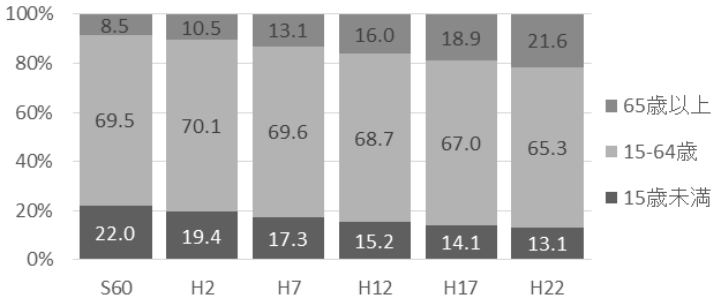
５歳階級別人口でみても，平成 12 年から平成 22 年にかけて 60 代以降は増加し，50 代までの人口は 30 代後半を除き減少しています。特に 20 歳代までの若年層の減少が大きく，少子高齢化の進行がうかがえます。

■年齢３区分別人口の推移



資料：国勢調査

■年齢３区分別人口割合の推移



※割合は年齢不詳を除いて算出。　資料：国勢調査

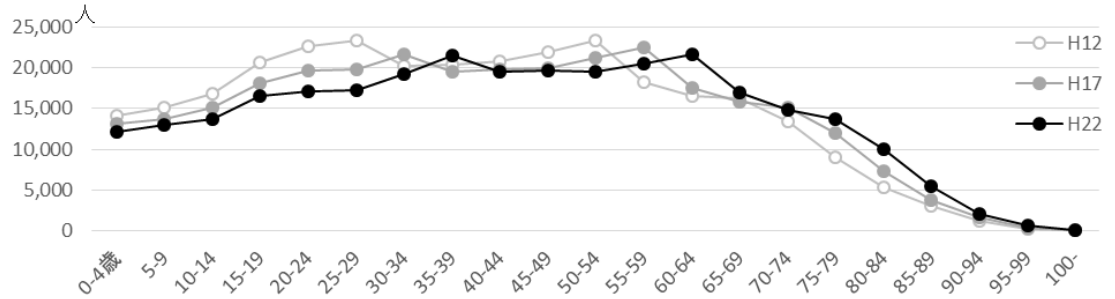
■年齢３区分別人口の推移

単位：人

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
人口	287,312	292,632	300,723	302,857	300,746	298,348
15歳未満	63,222	56,718	52,092	46,159	41,928	38,771
15-64歳	199,774	204,943	209,262	208,171	199,632	192,664
65歳以上	24,316	30,826	39,341	48,469	56,177	63,721
不詳	0	145	28	58	3,009	3,192

資料：国勢調査

■５歳階級別人口の推移



資料：国勢調査(H22)

（３）障がい者人口

平成 21 年度以降障がい者は微増しており，平成 25 年度末現在で身体障がい者 10,514 人，知的障がい者 1,988 人，精神障がい者 1,924 人となっております。

■身体障がい者・知的障がい者・精神障がい者の状況

単位：人

	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度
身体障がい	10,060	10,170	10,295	10,360	10,514
知的障がい	1,737	1,804	1,838	1,907	1,988
精神障がい	1,254	1,364	1,566	1,719	1,924

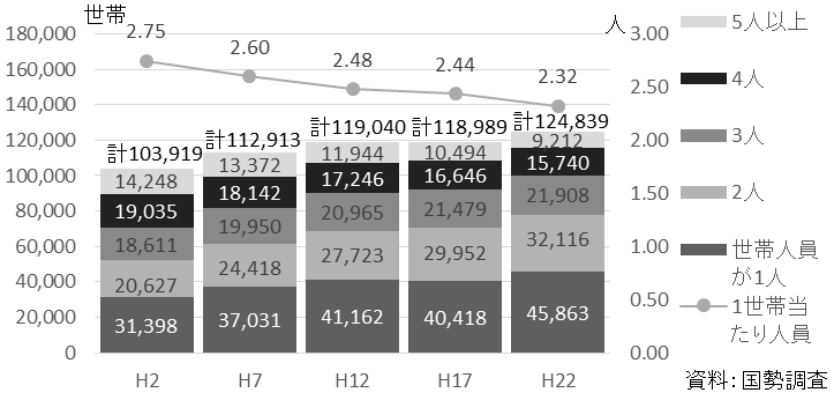
資料：市障がい福祉課（各年度末現在）

（４）世帯人員別一般世帯・１世帯当たり人員

国勢調査で一般世帯をみると，１世帯当たり人員は減少しており，平成 22 年には 2.32 人となっています。

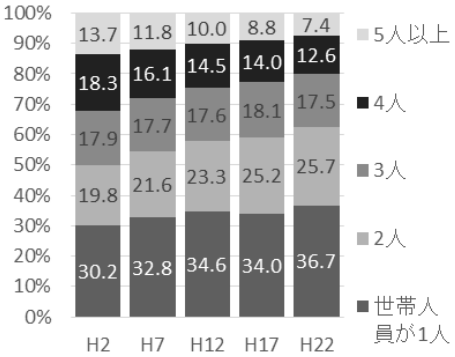
世帯人員別でみると世帯人員が３人以下の世帯は増加，４人以上の世帯は減少しています。平成 22 年に最も多いのは一般世帯総数の 36.7%を占める世帯人員１人の世帯であり，62.4%が世帯人員２人以下の世帯となっています。

■世帯人員別一般世帯数などの推移



資料：国勢調査

■世帯人員別一般世帯割合の推移



資料：国勢調査

■世帯人員別一般世帯数などの推移　　単位：世帯、人

		平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年	
一般世帯総数		103,919	(100%)	112,913	(100%)	119,040	(100%)	118,989	(100%)	124,839	(100%)
世帯人員	1人	31,398	(30.2%)	37,031	(32.8%)	41,162	(34.6%)	40,418	(34.0%)	45,863	(36.7%)
	2人	20,627	(19.8%)	24,418	(21.6%)	27,723	(23.3%)	29,952	(25.2%)	32,116	(25.7%)
	3人	18,611	(17.9%)	19,950	(17.7%)	20,965	(17.6%)	21,479	(18.1%)	21,908	(17.5%)
	4人	19,035	(18.3%)	18,142	(16.1%)	17,246	(14.5%)	16,646	(14.0%)	15,740	(12.6%)
	5人以上	14,248	(13.7%)	13,372	(11.8%)	11,944	(10.0%)	10,494	(8.8%)	9,212	(7.4%)
1世帯当たり人員		2.75		2.60		2.48		2.44		2.32	

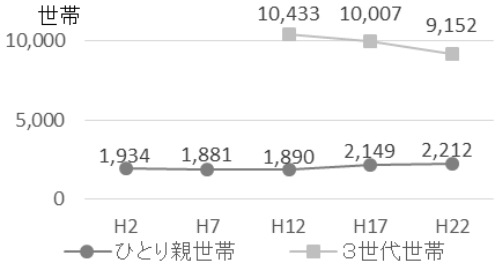
資料：国勢調査

（５）ひとり親世帯・３世代世帯

国勢調査でみると，ひとり親世帯※はほぼ横ばい，３世代世帯※は減少しています。平成 22 年の一般世帯総数に占める割合はひとり親世帯 1.8%，３世代世帯 7.3%になっています。

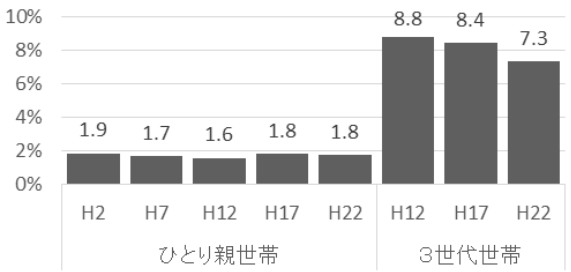
※ひとり親世帯：未婚、死別又は離別の女親又は男親と、その未婚の 20 歳未満の子どものみから成る一般世帯。
３世代世帯：世帯主との続き柄が、祖父母、世帯主の父母（又は世帯主の配偶者の父母）、世帯主（又は世帯主の配偶者）、子（又は子の配偶者）及び孫の直系世代のうち、三つ以上の世代が同居していることが判定可能な世帯。

■ひとり親世帯・３世代世帯の推移



資料：国勢調査

■ひとり親世帯・３世代世帯割合の推移



資料：国勢調査

■ひとり親世帯・３世代世帯の推移　　単位：世帯

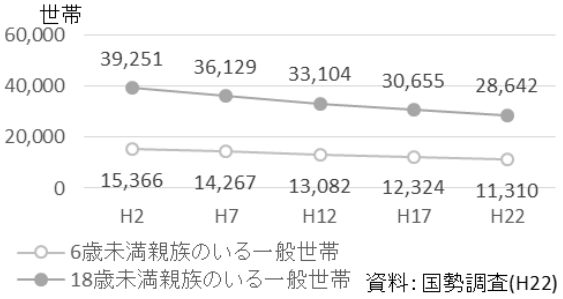
	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年	
一般世帯総数	103,919	(100%)	112,913	(100%)	119,040	(100%)	118,989	(100%)	124,839	(100%)
ひとり親世帯	1,934	(1.9%)	1,881	(1.7%)	1,890	(1.6%)	2,149	(1.8%)	2,212	(1.8%)
3世代世帯	－	－	－	－	10,433	(8.8%)	10,007	(8.4%)	9,152	(7.3%)

資料：国勢調査

（６）６歳・18 歳未満親族のいる一般世帯

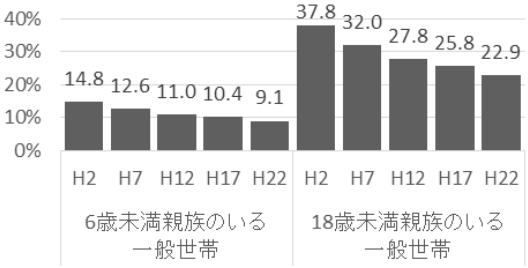
国勢調査でみると，平成 22 年の一般世帯総数に対する６歳未満親族のいる一般世帯の割合は 9.1%，18 歳未満親族のいる一般世帯の割合は 22.9%となっており，ともに減少しています。

■６歳・18 歳未満親族のいる一般世帯の推移



資料：国勢調査(H22)

■６歳・18 歳未満親族のいる一般世帯割合の推移



資料：国勢調査

■６歳・18 歳未満親族のいる一般世帯の推移

単位：世帯

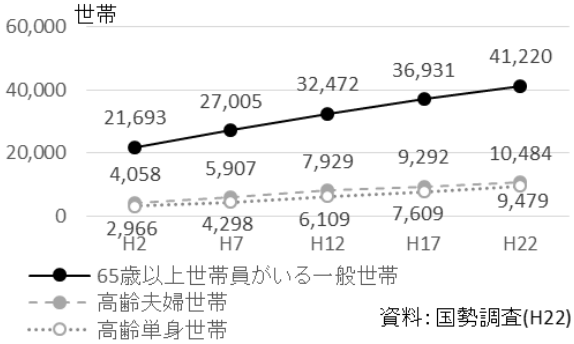
	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年	
一般世帯総数	103,919	（100%）	112,913	（100%）	119,040	（100%）	118,989	（100%）	124,839	（100%）
6歳未満親族のいる一般世帯	15,366	（14.8%）	14,267	（12.6%）	13,082	（11.0%）	12,324	（10.4%）	11,310	（9.1%）
18歳未満親族のいる一般世帯	39,251	（37.8%）	36,129	（32.0%）	33,104	（27.8%）	30,655	（25.8%）	28,642	（22.9%）

資料：国勢調査

（７）65 歳以上世帯員がいる一般世帯

国勢調査でみると，65 歳以上世帯員がいる一般世帯，高齢者夫婦世帯（65 歳以上の夫，60 歳以上の妻の夫婦のみの一般世帯），高齢者単身世帯（65 歳以上の人一人のみの一般世帯）のすべてが増加しており，平成 22 年の一般世帯総数に占める 65 歳以上がいる世帯の割合は 33.0%となっています。また，高齢夫婦世帯の割合は 8.4%，高齢単身世帯の割合は 7.6%となっています。

■65 歳以上世帯員がいる一般世帯等の推移



資料：国勢調査(H22)

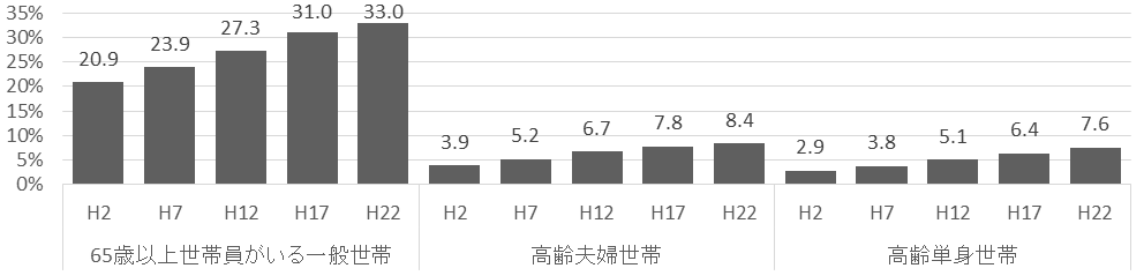
■65 歳以上世帯員がいる一般世帯・高齢夫婦世帯・高齢単身世帯の推移

単位：世帯

	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年	
一般世帯総数	103,919	（100%）	112,913	（100%）	119,040	（100%）	118,989	（100%）	124,839	（100%）
65歳以上世帯員がいる一般世帯	21,693	（20.9%）	27,005	（23.9%）	32,472	（27.3%）	36,931	（31.0%）	41,220	（33.0%）
高齢夫婦世帯	4,058	（3.9%）	5,907	（5.2%）	7,929	（6.7%）	9,292	（7.8%）	10,484	（8.4%）
高齢単身世帯	2,966	（2.9%）	4,298	（3.8%）	6,109	（5.1%）	7,609	（6.4%）	9,479	（7.6%）

資料：国勢調査

■65 歳以上世帯員がいる一般世帯・高齢夫婦世帯・高齢単身世帯割合の推移



資料：国勢調査

２．住宅の量

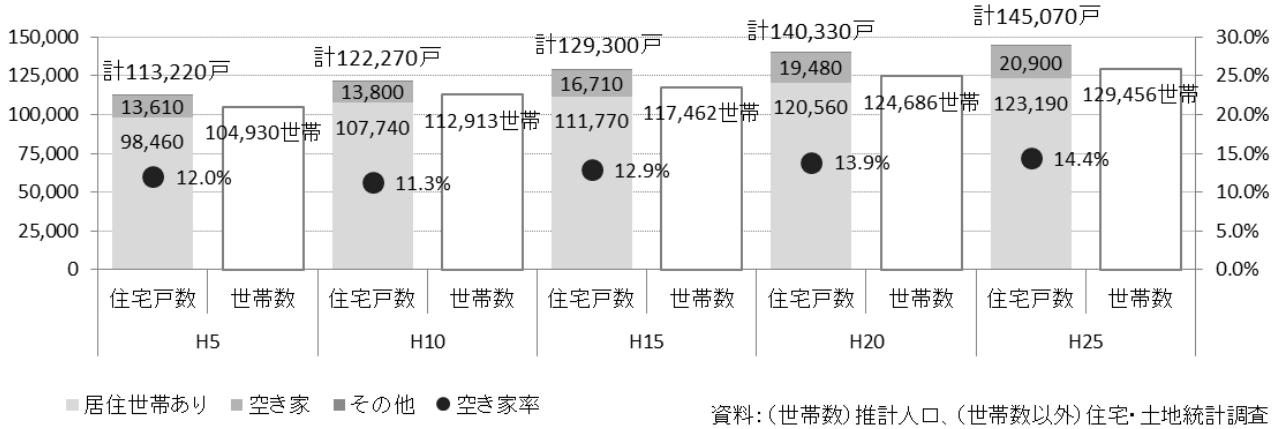
※住宅・土地統計調査結果を基に作成した表やグラフについては，住宅・土地統計調査が抽出調査のため，各項目の合計値は必ずしも一致しません。また，割合は各項目の合計値を母数として算出しています。

（１）全体

①住宅数

住宅・土地統計調査でみると本市の住宅は増加しており，平成 25 年の住宅数は総世帯数 129,456 世帯を上回る 145,070 戸となっています。空き家率は 14.4%で，岩手県等と比較すると高い割合となっています。

■住宅数・世帯数の推移



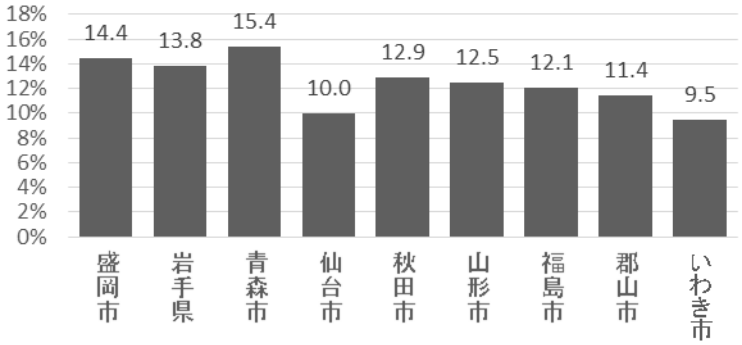
資料：（世帯数）推計人口、（世帯数以外）住宅・土地統計調査

■住宅数・世帯数の推移　　単位：戸、世帯

		平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住宅総数	a	113,220	122,270	129,300	140,330	145,070
居住世帯あり		98,460	107,740	111,770	120,560	123,190
居住世帯なし		14,760	14,530	17,530	19,770	21,880
空き家	b	13,610	13,800	16,710	19,480	20,900
その他		1,150	730	820	290	980
空き家率	b/a	12.0%	11.3%	12.9%	13.9%	14.4%
世帯数		104,930	112,913	117,462	124,686	129,456

資料：（世帯数）推計人口（市企画調整課、市市民登録課）
（世帯数以外）住宅・土地統計調査

■空き家率の比較



資料：住宅・土地統計調査(H25)

※以下，基本的に住宅・土地統計調査結果の居住世帯のある住宅を対象としています。

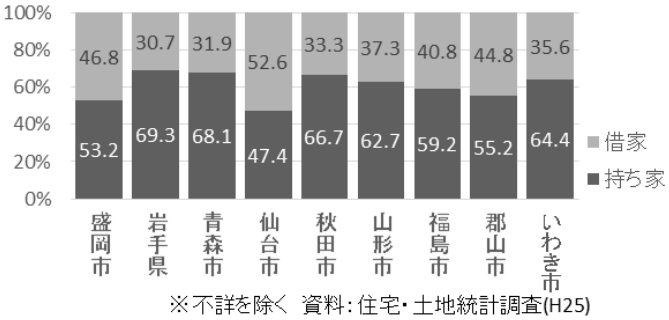
②所有の関係別

住宅・土地統計調査でみると，平成 10 年以降持ち家，借家ともに増加傾向にあり，岩手県全体に占める割合は，持ち家は増加，借家はほぼ横ばいとなっています。

平成 25 年時点で持ち家が多く，民営借家，給与住宅，公共借家の順になっており，持ち家と民営借家で全体の 92.2%を占めています。最も多い持ち家の割合は 53.2%となっていますが，岩手県等と比較すると低い割合となっています。

住宅の大部分を占める持ち家と民営借家をみると，平成 20 年までは持ち家は増加，民営借家は減少していましたが，平成 20 年から 25 年にかけては，持ち家は減少，民営借家は増加に転じています。平成 23 年に発生した東日本大震災の被災者が多く転居してきたことが，大きな要因と考えられます。

■所有の関係別住宅割合の比較



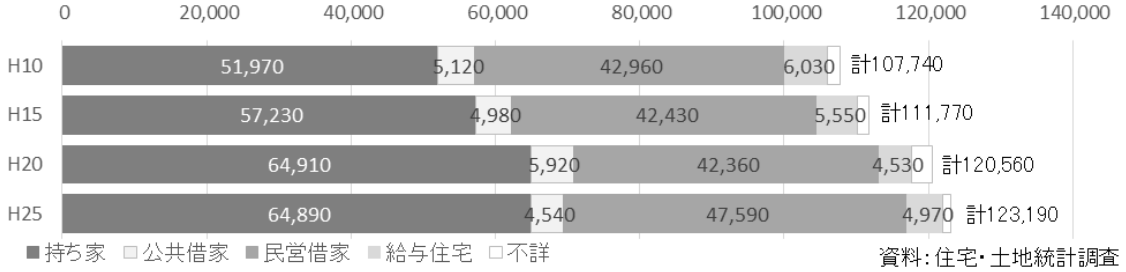
※不詳を除く　資料：住宅・土地統計調査(H25)

■所有の関係別住宅数　　単位：戸

	総数	持ち家	借家	公共借家	公営の借家	公営以外の公共借家	民営借家	給与住宅
平成10年	107,740 0.0%	51,970 49.0%	54,110 51.0%	5,120 4.8%	4,750 4.5%	370 0.3%	42,960 40.5%	6,030 5.7%
平成15年	111,770 0.0%	57,230 51.9%	52,970 48.1%	4,980 4.5%	4,880 4.4%	100 0.1%	42,430 38.5%	5,550 5.0%
平成20年	120,560 0.0%	64,910 55.1%	52,810 44.9%	5,920 5.0%	5,640 4.8%	280 0.2%	42,360 36.0%	4,530 3.8%
平成25年	123,190 0.0%	64,890 53.2%	57,100 46.8%	4,540 3.7%	4,540 3.7%	－	47,590 39.0%	4,970 4.1%

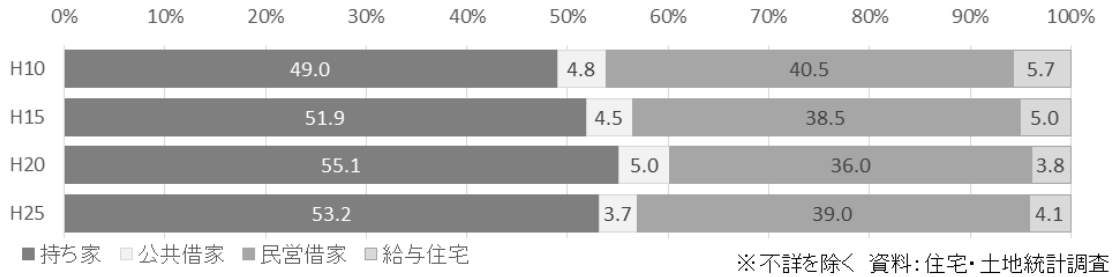
資料：住宅・土地統計調査

■所有の関係別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■所有の関係別住宅割合の推移



※不詳を除く　資料：住宅・土地統計調査

平成 15 年以降の所有の関係を，家計を主に支える者の年齢別にみると，年齢の上昇とともに持ち家率は高くなっており，45 歳以上から持ち家率が 50%を超えています。

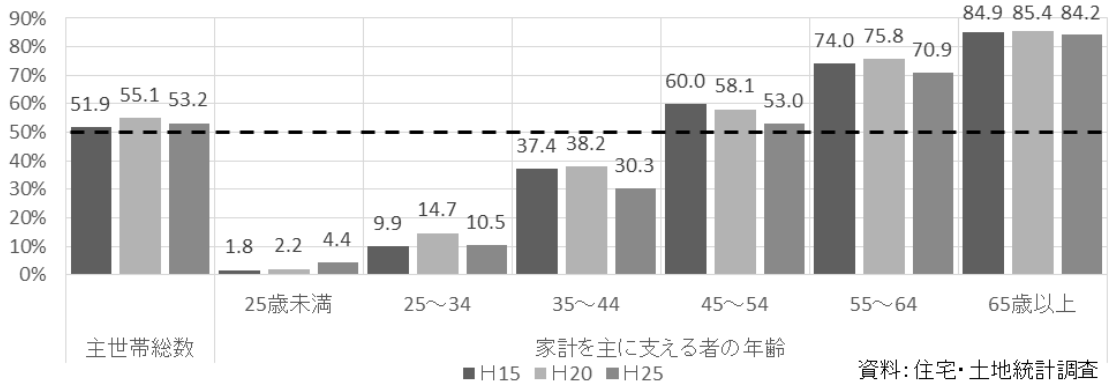
■家計を主に支える者の年齢別所有の関係

単位:戸

		主世帯総数	家計を主に支える者の年齢					
			25歳未満	25～34	35～44	45～54	55～64	65歳以上
平成15年	持ち家	57,230	150	1,660	6,630	13,930	14,220	20,510
	借家	52,970	8,270	15,090	11,120	9,270	5,000	3,640
	持ち家率	51.9%	1.8%	9.9%	37.4%	60.0%	74.0%	84.9%
平成20年	持ち家	64,910	170	2,430	7,440	12,230	17,440	25,060
	借家	52,810	7,680	14,050	12,060	8,810	5,570	4,300
	持ち家率	55.1%	2.2%	14.7%	38.2%	58.1%	75.8%	85.4%
平成25年	持ち家	64,890	290	1,310	5,550	10,980	16,290	28,420
	借家	57,100	6,230	11,130	12,740	9,750	6,680	5,320
	持ち家率	53.2%	4.4%	10.5%	30.3%	53.0%	70.9%	84.2%

資料:住宅・土地統計調査

■家計を主に支える者の年齢別持ち家率



資料:住宅・土地統計調査

③建て方別

住宅・土地統計調査でみると，一戸建，共同住宅の順に多く，平成 25 年時点ではこれらの合計が全体の 97.3%を占めています。

すべての建て方別の住宅が増加していますが，平成 20 年から 25 年にかけては，共同住宅よりも一戸建の増加の割合が高かったため，全体に占める割合でみると一戸建は増加，共同住宅は減少しています。

■建て方別住宅数

単位:戸

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
平成10年	107,740	56,650 52.6%	4,740 4.4%	45,810 42.5%	530 0.5%
平成15年	111,770	57,060 51.1%	3,490 3.1%	50,180 44.9%	1,030 0.9%
平成20年	120,560	61,750 51.2%	2,930 2.4%	55,590 46.1%	290 0.2%
平成25年	123,190	63,720 51.7%	2,990 2.4%	56,150 45.6%	330 0.3%

資料:住宅・土地統計調査

④所有の関係・建て方別

住宅・土地統計調査で専用住宅を所有の関係別建て方別にみると，持ち家一戸建，民営借家共同住宅の順に多く，平成 25 年時点の全体に占める割合は持ち家一戸建が 46.1%，民営借家共同住宅が 33.3%で，合わせて 79.4%となっています。これら２種類以外の専用住宅は減少しています。

平成 25 年の割合を岩手県等と比較すると，本市で最も多い持ち家一戸建の割合は仙台市に次ぐ２番目に低くなっています。民営借家共同住宅の割合は仙台市，郡山市に次ぐ３番目に高く，その他は仙台市に次ぐ２番目に高くなっています。

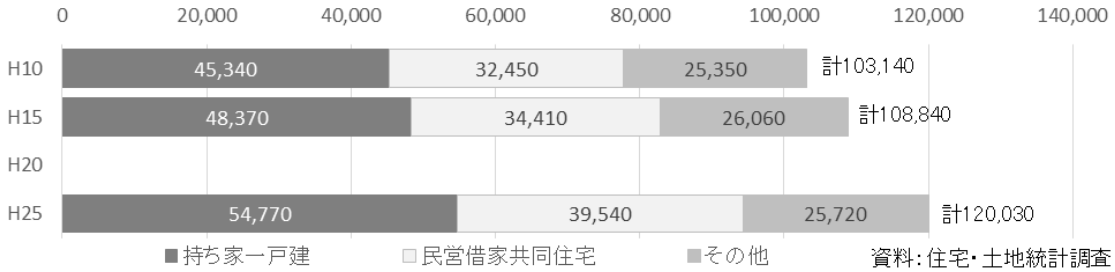
■所有の関係別建て方別専用住宅数

単位：戸

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
専用住宅	120,030	60,980 51.3%	2,940 2.5%	56,030 47.1%	80 0.1%
持ち家	62,320 52.4%	54,770 46.1%	260 0.2%	7,250 6.1%	40 0.0%
借家	56,590 47.6%	5,840 4.9%	2,530 2.1%	48,180 40.5%	40 0.0%
公営の借家	4,540 3.8%	－ 0.0%	360 0.3%	4,170 3.5%	－ 0.0%
公営以外の公共借家	－	－	－	－	－
民営借家	47,220 39.7%	5,570 4.7%	2,100 1.8%	39,540 33.3%	20 0.0%
給与住宅	4,830 4.1%	270 0.2%	70 0.1%	4,470 3.8%	20 0.0%

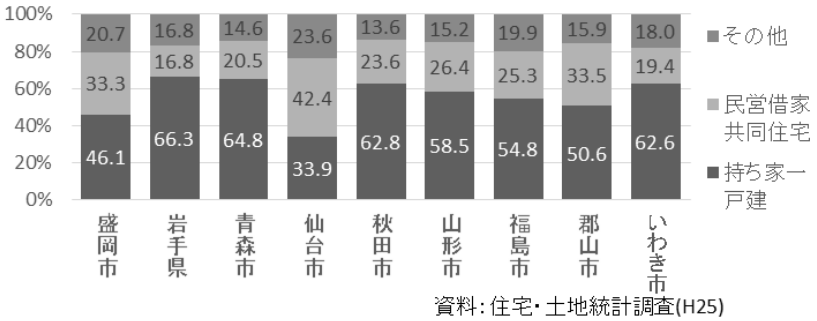
資料：住宅・土地統計調査(H25)

■所有の関係別建て方別専用住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■所有の関係別建て方別専用住宅割合の比較



資料：住宅・土地統計調査(H25)

⑤新設住宅状況

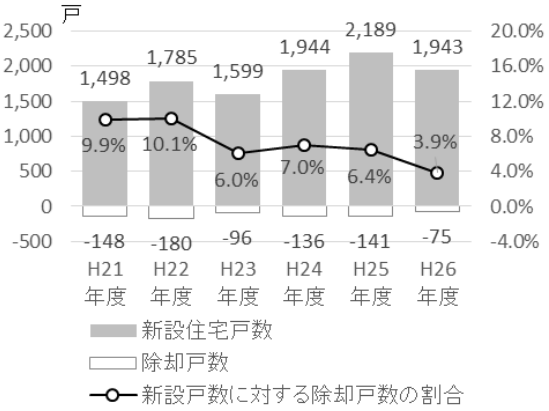
建築動態調査でみると，本市の新設住宅戸数は，リーマンショックの影響を受け過去 10 年間で最低であった平成 21 年度以降東日本大震災直後の平成 23 年度を除き増加していましたが，平成 26 年度は前年度を下回っています。

県全体の新設住宅戸数も本市と同様の推移をしていますが，平成 23 年度以降は復旧・復興にあわせて新設住宅が増えているため，本市の新設住宅が県全体の新設住宅に占める割合は，東日本震災前の約３割から２割に低下しています。

近年の本市の新設住宅を利用関係別にみると，持家，分譲が減少しているのに対して貸家が増加しています。構造別ではＳ造のみが増加しています。

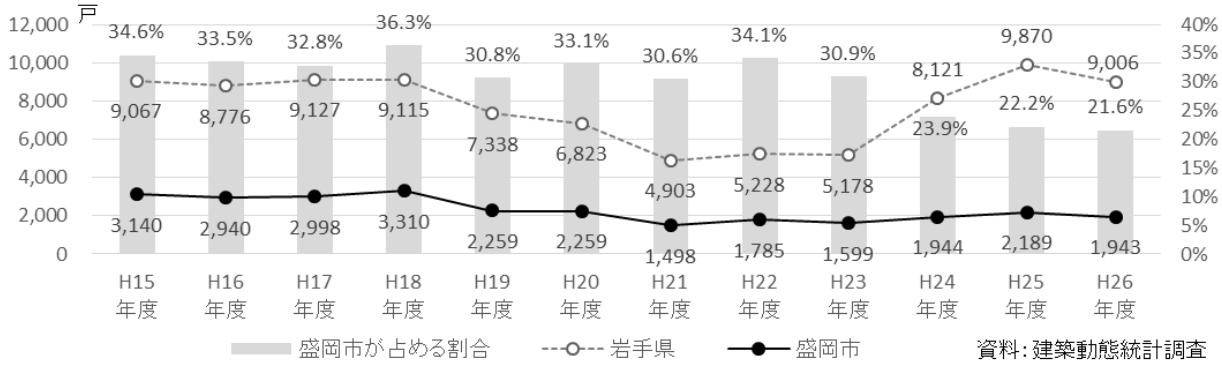
また，新設戸数に比較して除却戸数は非常に少なく，近年の新設戸数に対する割合をみると，平成 21・22 年度の約 10％から減少傾向にあり，平成 26 年度は 3.9％となっています。

■新設住宅戸数等の推移



資料：建築動態統計調査

■新設住宅戸数、県全体に占める割合の推移



資料：建築動態統計調査

■新設住宅等の状況

単位：戸

	計	利用関係別				資金別					構造別						除却戸数
		持家	貸家	給与	分譲	民間	公営	機構	公団	その他	木造	SRC造	RC造	S造	CB造	その他	
平成21年度	1,498 (100%)	780 (52.1%)	606 (40.5%)	17 (1.1%)	95 (6.3%)	1,430 (95.5%)	0 (0.0%)	58 (3.9%)	0 (0.0%)	10 (0.7%)	1,063 (71.0%)	0 (0.0%)	101 (6.7%)	334 (22.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	148 (9.9%)
平成22年度	1,785 (100%)	904 (50.6%)	680 (38.1%)	1 (0.1%)	200 (11.2%)	1,548 (86.7%)	40 (2.2%)	196 (11.0%)	0 (0.0%)	1 (0.1%)	1,299 (72.8%)	0 (0.0%)	201 (11.3%)	285 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	180 (10.1%)
平成23年度	1,599 (100%)	832 (52.0%)	505 (31.6%)	0 (0.0%)	262 (16.4%)	1,474 (92.2%)	21 (1.3%)	104 (6.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1,101 (68.9%)	0 (0.0%)	155 (9.7%)	339 (21.2%)	0 (0.0%)	4 (0.3%)	96 (6.0%)
平成24年度	1,944 (100%)	965 (49.6%)	717 (36.9%)	14 (0.7%)	248 (12.8%)	1,741 (89.6%)	48 (2.5%)	155 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1,327 (68.3%)	0 (0.0%)	252 (13.0%)	360 (18.5%)	0 (0.0%)	5 (0.3%)	136 (7.0%)
平成25年度	2,189 (100%)	996 (45.5%)	760 (34.7%)	1 (0.0%)	432 (19.7%)	2,093 (95.6%)	48 (2.2%)	48 (2.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1,531 (69.9%)	0 (0.0%)	400 (18.3%)	258 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	141 (6.4%)
平成26年度	1,943 (100%)	803 (41.3%)	785 (40.4%)	6 (0.3%)	349 (18.0%)	1,855 (95.5%)	38 (2.0%)	46 (2.4%)	0 (0.0%)	4 (0.2%)	1,280 (65.9%)	0 (0.0%)	323 (16.6%)	338 (17.4%)	0 (0.0%)	2 (0.1%)	75 (3.9%)
平均	1,826	880	676	7	264	1,690	33	101	0	3	1,267	0	239	319	0	2	129

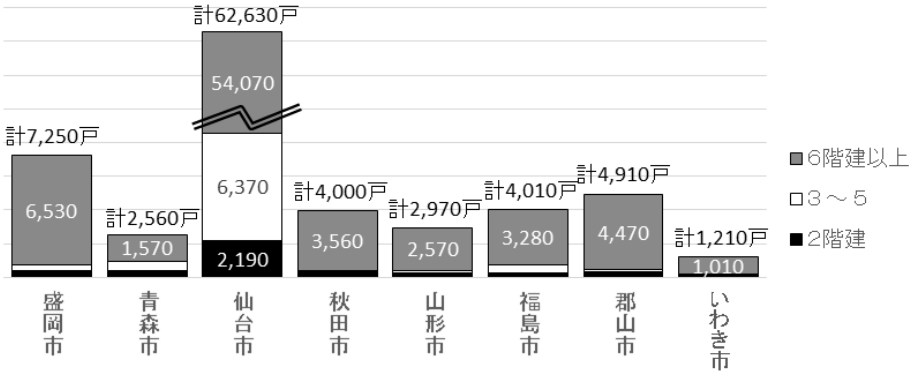
資料：建築動態統計調査

（２）分譲マンション

平成 25 年の住宅・土地統計調査でみると，分譲マンションを含む持ち家共同住宅の専用住宅は 7,250 戸あり，東北地方の県庁所在都市の中では仙台市に次ぐ多さとなっています。

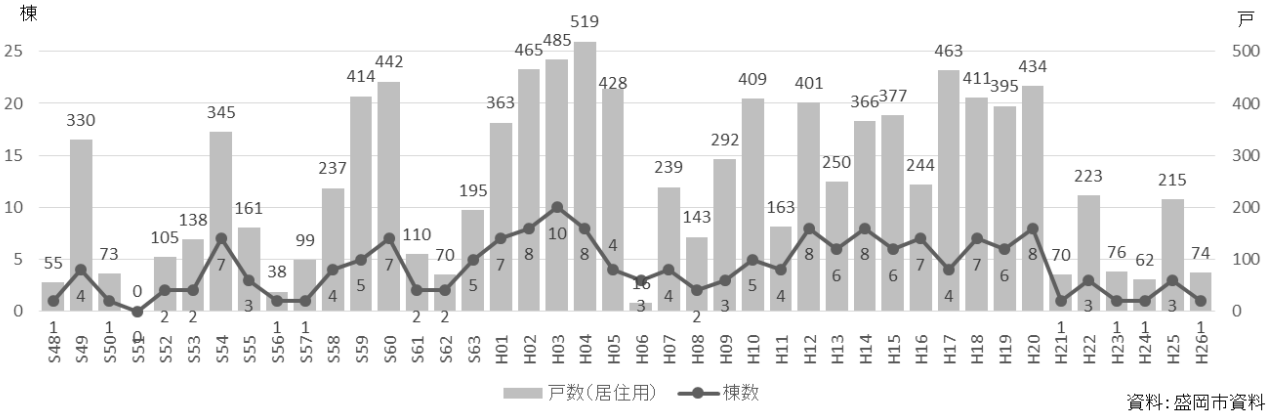
昭和 48 年以降，分譲マンションは 175 棟，10,864 戸（うち居住用 10,395 戸）が建築されてきました。近年では平成 21 年以降減少傾向にあり，平成元年～20 年までは平均 5.9 棟 343 戸建築されてきましたが，平成 21 年以降は平均 1.7 棟 120 戸の建築となっています。

■持ち家共同住宅の専用住宅数の比較



資料：住宅・土地統計調査(H25)

■分譲マンションの建築状況



資料：盛岡市資料

（３）市営住宅

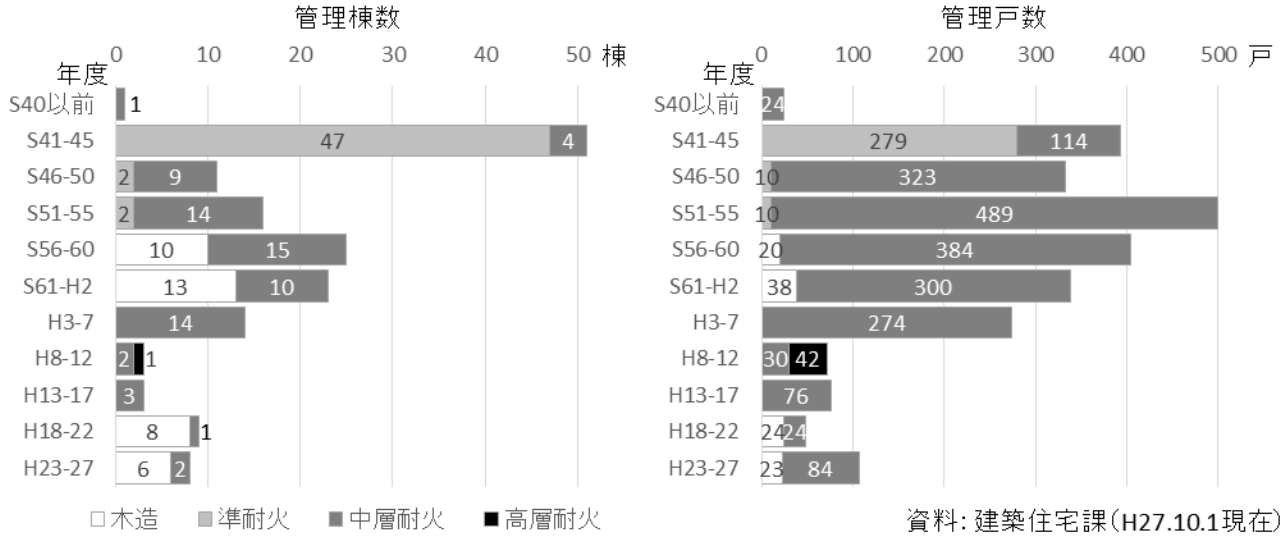
市営住宅は，平成 27 年 10 月 1 日現在で 164 棟 2,568 戸あり，うち計画空き家などを除く実質管理戸数は 2,423 戸となっています。

■市営住宅一覧（平成 27 年 10 月 1 日時点）

	管理棟数（棟）	管理戸数（戸）	実質管理棟数（棟）	実質管理戸数（戸）	構造	階数	建設年度
谷地頭アパート	4	180	4	180	中層耐火	5	S48～51
岩脇緑が丘住宅	14	84	14	84	準耐火	2	S45
北厨川アパート	14	490	14	490	中層耐火	5	S50～61
観武台住宅	22	111	22	111	準耐火	1･2	S42～43
月が丘アパート	5	118	5	118	中層耐火	4	H11～19
青山西アパート	3	72	3	72	中層耐火	4	H4～6
青山三丁目アパート	6	227	6	156	中層耐火	3･4･5	S44～H26
青山二丁目アパート	6	156	6	98	中層耐火	3･4･5	S40～48
青山一丁目アパート	4	56	4	56	中層耐火	3･4	H5～7
前九年アパート	3	72	3	72	中層耐火	4	S56
盛岡駅西通アパート	1	42	1	42	高層耐火	8	H8
盛岡駅前アパート	2	53	2	37	中層耐火	5	S48～54
つつじが丘住宅	11	84	11	84	準耐火	2	S44
川目アパート	4	150	4	150	中層耐火	5	S52～53
仙北西アパート	11	350	11	350	中層耐火	5	S61～H4
見前アパート	2	24	2	24	中層耐火	3	H7～8
柿の木アパート	7	126	7	126	中層耐火	3･4	S54～H6
法領田アパート	4	48	4	48	中層耐火	3	S58～59
大ケ生住宅	10	20	10	20	木造	1	S59～60
渋民団地	5	8	5	8	木造	1	H18～20
夏間木第１団地	5	21	5	21	木造	1	H23
夏間木第２団地	7	36	7	36	木造･準耐火	1	S50～H22
夏間木第３団地	14	40	14	40	木造	2	S63～H26
合計	164	2,568	164	2,423			

資料：建築住宅課（H27.10.1 現在）

■建設年度・構造別管理棟数・戸数



資料：建築住宅課（H27.10.1現在）

県営住宅と合わせた公営住宅戸数が人口に対する割合は 1.9%，世帯数に対する割合は 4.2%であり，いずれも岩手県や 14 市平均よりも高い割合となっています。

■県下市町村における公営住宅数の比較

	人口 ※１	世帯数 ※１	県営住宅戸数 ※２	市町村営住宅戸数 ※３	公営住宅戸数	人口に対する公営住宅戸数割合		世帯数に対する公営住宅戸数割合	
	a	b	c	d	e=c+d	e/a		e/b	
岩手県	1,272,282	520,941	5,112	12,401	17,513	1.4%		3.4%	
盛岡市	299,222	133,110	2,965	2,634	5,599	1.9%	14 市平均 1.4%	4.2%	14 市平均 3.3%
宮古市	55,010	24,294	401	979	1,380	2.5%		5.7%	
大船渡市	37,952	15,086	226	458	684	1.8%		4.5%	
花巻市	97,541	36,705	308	784	1,092	1.1%		3.0%	
北上市	93,291	36,442	274	1,059	1,333	1.4%		3.7%	
久慈市	35,100	15,664		223	223	0.6%		1.4%	
遠野市	27,639	10,892		452	452	1.6%		4.1%	
一関市	120,275	46,155	269	1,185	1,454	1.2%		3.2%	
陸前高田市	19,092	7,620	20	261	281	1.5%		3.7%	
釜石市	35,230	16,974	297	314	611	1.7%		3.6%	
二戸市	27,637	11,872	24	365	389	1.4%		3.3%	
八幡平市	36,391	10,502		325	325	1.2%		3.1%	
奥州市	119,040	44,581	272	908	1,180	1.0%		2.6%	
滝沢市	55,267	22,209		10	10	0.0%		0.0%	
雫石市	16,948	6,226		241	241	1.4%		3.9%	
葛巻市	6,424	2,815		67	67	1.0%		2.4%	
岩手町	13,506	5,453		249	249	1.8%		4.6%	
紫波町	32,763	11,697		247	247	0.8%		2.1%	
矢巾町	27,187	9,904		242	242	0.9%		2.4%	
西和賀町	5,776	2,370		63	63	1.1%		2.7%	
金ヶ崎町	15,954	5,891	56	40	96	0.6%		1.6%	
平泉町	7,775	2,635		206	206	2.6%		7.8%	
住田町	5,745	2,246		138	138	2.4%		6.1%	
大槌町	11,501	5,416		53	53	0.5%		1.0%	
山田町	15,543	6,733		179	179	1.2%		2.7%	
岩泉町	9,561	4,583		138	138	1.4%		3.0%	
田野畑村	3,472	1,445		20	20	0.6%		1.4%	
普代村	2,854	1,153		34	34	1.2%		2.9%	
軽米町	9,248	3,779		122	122	1.3%		3.2%	
野田村	4,180	1,655		18	18	0.4%		1.1%	
九戸村	5,966	2,169		101	101	1.7%		4.7%	
洋野町	16,279	6,849		185	185	1.1%		2.7%	
一戸町	12,913	5,816		101	101	0.8%		1.7%	

※1　岩手県毎月人口推計より。平成 27 年 11 月 1 日現在。

※2　災害公営住宅を除く。平成 27 年 10 月末現在。

※3　災害公営住宅を除く。平成 27 年 4 月現在。

■（参考）市内の県営住宅

平成 27 年６月１日現在，市内には 186 棟 2,989 戸の県営住宅があります。

団地名	管理棟数（棟）	管理戸数（戸）	構造	階数（階）	建設年度（年）
加賀野	2	74	中層耐火構造	4,5	S61～62
仙北（１号棟）	1	63	高層耐火構造	6	H12～15
仙北（２号棟）	1	12	中層耐火構造	4	H19
つつじヶ丘	5	76	中層耐火構造	4	S44
境田	3	72	中層耐火構造	4	S60
夕顔瀬	2	56	中層耐火構造	4	S61
青山	7	112	中層耐火構造	4	H6～8
備後第１(1～4 号棟)	4	72	中層耐火構造	4	H2
備後第１(5～7 号棟)	3	56	中層耐火構造	4	H23～25
備後第１(11,12 号棟)	2	16	木造２階建	2	H25
備後第１(27～30 号棟)	4	20	簡耐	2	S39
備後第２	7	192	中層耐火構造	4	H4～7
月が丘(1,2 号棟)	2	84	高層耐火構造	6	H7～8
月が丘(3,4 号棟)	2	52	中層耐火構造	4	H13
みたけ	5	120	中層耐火構造	5	S62～H1
みたけ北	14	58	簡耐	2	S59
厨川	3	50	簡耐	2	S61
厨川北	8	136	中層耐火構造	3,4	H3～5
上堂	2	32	中層耐火構造	4	S63
岩脇緑が丘(1～24 号棟)	24	132	簡耐	2	S45
岩脇緑が丘(25～28 号棟)	4	55	中層耐火構造	4	S46
緑が丘	4	82	中層耐火構造	3,4	H1～2
松園	12	168	中層耐火構造	4	S47～48
松園東(1～17 号棟)	17	324	中層耐火構造	4	S49～51
松園東(18,19 号棟)	2	36	中層耐火構造	3	S62
松園西	10	176	中層耐火構造	4	S51～53
松園北(1 号棟)	1	128	高層耐火構造	8	S54
松園北(2～18 号棟)	17	258	中層耐火構造	3,4	S54～55
湯沢(1～8 号棟)	8	192	中層耐火構造	4	S56～58
湯沢(9～16 号棟)	8	37	簡耐	2	S59
湯沢(17 号棟)	1	24	中層耐火構造	4	S59
盛岡駅西通	1	24	高層耐火構造	8	H10
合計	186	2,989			

３．住宅の質

（１）構造

住宅・土地統計調査で構造をみると，平成 25 年時点では防火木造が最も多く，全体の 50.4%を占めており，次いで非木造，木造の順に多くなっています。しかし，推移をみると，木造と防火木造は減少しており，非木造のみが増加しています。増加している非木造では，最も多くを占める鉄筋・鉄骨コンクリート造のほか，鉄骨造，その他も増加しています。

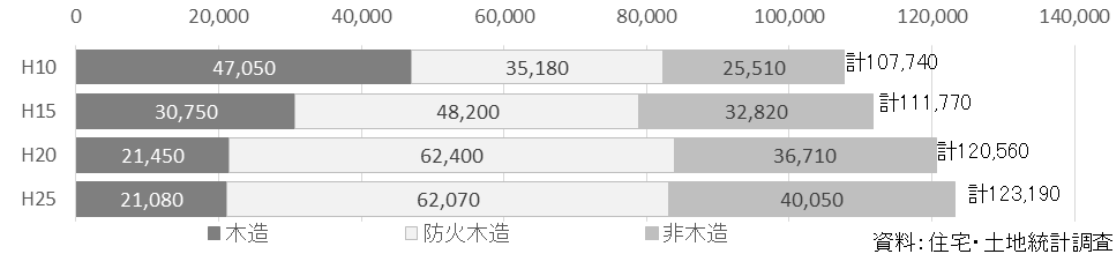
平成 25 年の割合を岩手県等と比較すると，増加している非木造の割合が，仙台市，郡山市の次に高くなっています。

■構造別住宅数　　単位：戸

	総数	木造	防火木造	非木造	鉄筋･鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
平成10年	107,740	47,050 43.7%	35,180 32.7%	25,510 23.7%	－	－	－
平成15年	111,770	30,750 27.5%	48,200 43.1%	32,820 29.4%	27,240 24.4%	5,510 4.9%	70 0.1%
平成20年	120,560	21,450 17.8%	62,400 51.8%	36,710 30.4%	29,490 24.5%	7,200 6.0%	20 0.0%
平成25年	123,190	21,080 17.1%	62,070 50.4%	40,050 32.5%	30,370 24.7%	9,190 7.5%	490 0.4%

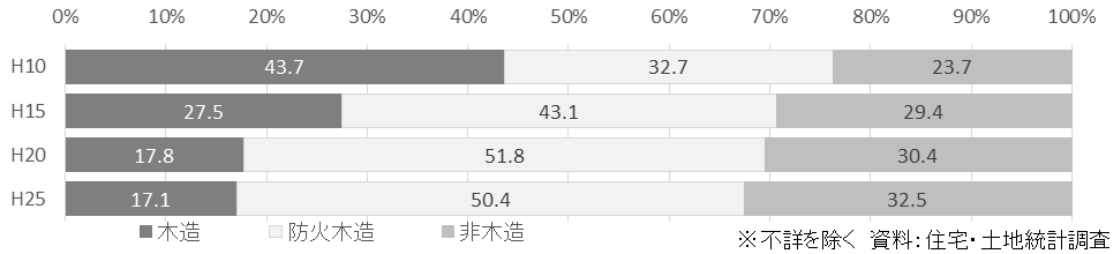
資料：住宅・土地統計調査

■構造別住宅数の推移



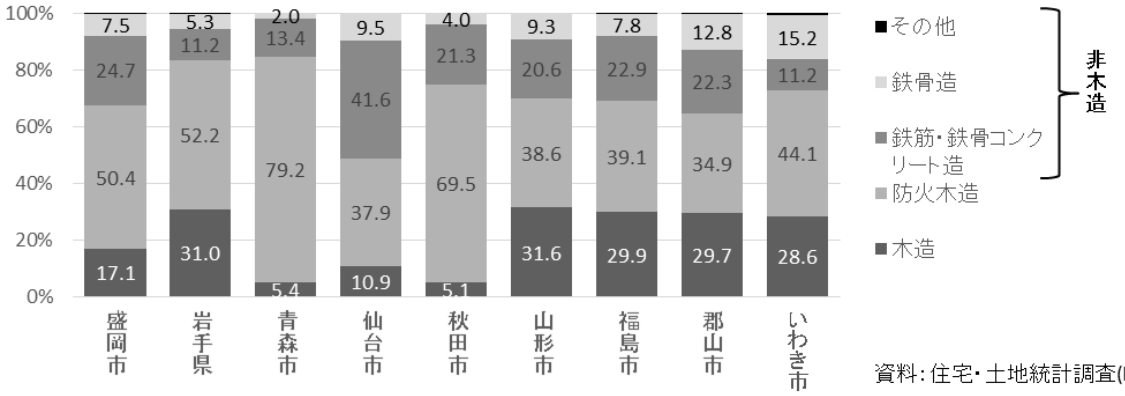
資料：住宅・土地統計調査

■構造別住宅割合の推移



※不詳を除く　資料：住宅・土地統計調査

■構造別住宅割合の比較



資料：住宅・土地統計調査(H25)

（２）建築の時期

住宅・土地統計調査で建築の時期別割合をみると，平成 25 年時点で新耐震基準となった昭和 56 年以降が 75.3%，昭和 55 年以前が 24.7%となっています。

岩手県等と比較すると，昭和 56 年以降の割合は仙台市の次に高くなっています。

■建築の時期別住宅数　　単位：戸

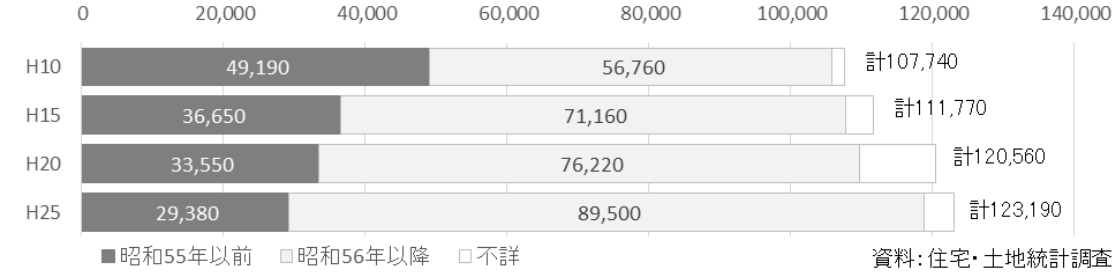
	総数	昭和55年以前	昭和56年以降
平成10年	107,740	49,190 46.4%	56,760 53.6%
平成15年	111,770	36,650 34.0%	71,160 66.0%
平成20年	120,560	33,550 30.6%	76,220 69.4%
平成25年	123,190	29,380 24.7%	89,500 75.3%

資料：住宅・土地統計調査

■建築の時期別住宅割合の比較

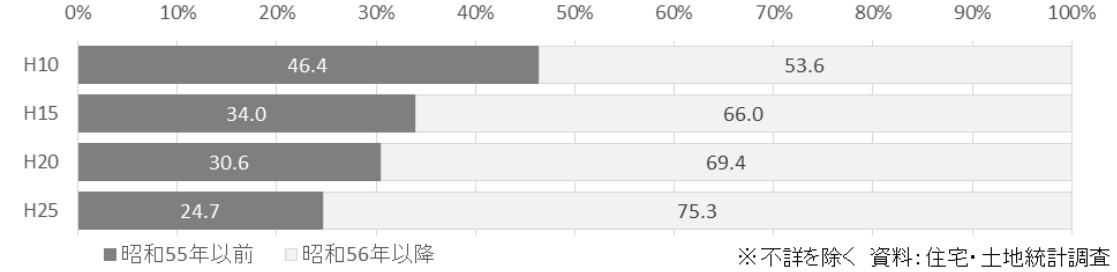
※不詳を除く　資料：住宅・土地統計調査(H25)

■建築の時期別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■建築の時期別住宅割合の推移



※不詳を除く　資料：住宅・土地統計調査

（３）規模（１住宅当たり延べ面積）

住宅・土地統計調査でみる平成 25 年時点の１住宅当たり延べ面積は 92.80 ㎡となっています。所有関係別では持ち家が 132.68 ㎡，借家が 47.48 ㎡，建て方別では一戸建 135.01 ㎡，共同住宅 45.99 ㎡で，本市で最も多い持ち家一戸建ては 139.98 ㎡，次に多い民営借家共同住宅は 39.54 ㎡となっています。

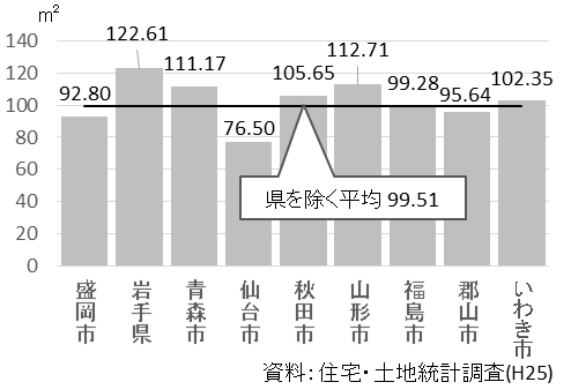
岩手県等と比較すると，全体では仙台市の次に小さな規模となっています。本市で最も多い持ち家一戸建は県を除く平均とほぼ同じ，民営借家共同住宅は県を除く平均を上回り，岩手県を除くといわき市，福島市の次に大きな規模となっています。

■１住宅当たり延べ面積　　単位：㎡

総数			92.80
所有の関係	持ち家		132.68
	借家		47.48
		公営の借家	55.30
		民営借家	45.86
		給与住宅	55.88
建て方	一戸建		135.01
	長屋建		63.40
	共同住宅		45.99
	その他		132.56
所有の関係×建て方	持ち家一戸建て		139.98
	民営借家共同住宅		39.54

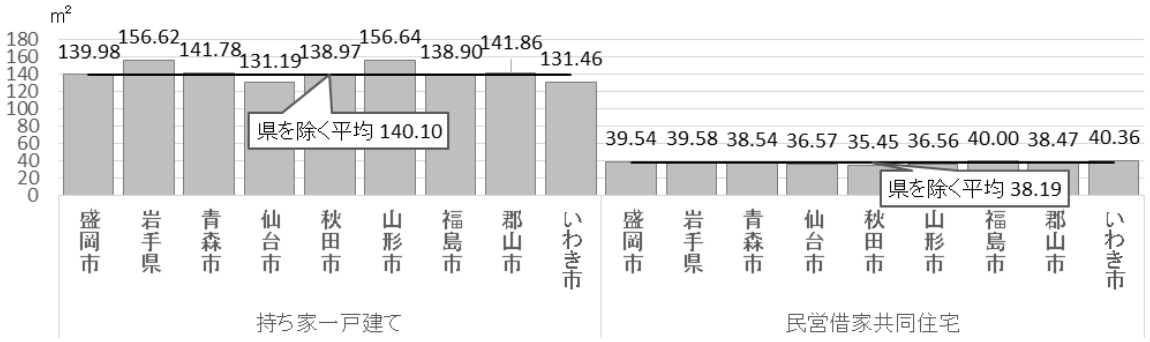
資料：住宅・土地統計調査(H25)

■１住宅当たり延べ面積の比較



資料：住宅・土地統計調査(H25)

■所有の関係別建て方別１住宅当たり延べ面積の比較



資料：住宅・土地統計調査(H25)

借家（専用住宅）をみると，平成 25 年に最も多いのは 30～39 ㎡であり，平成 20 年からの５年間で最も多く増加しています。40～49 ㎡，70～79 ㎡が 30～39 ㎡の次に多く増加しています。また，平成 20 年に最も多かった 20～29 ㎡は減少しており，平成 25 年には２番目の多さとなっています。

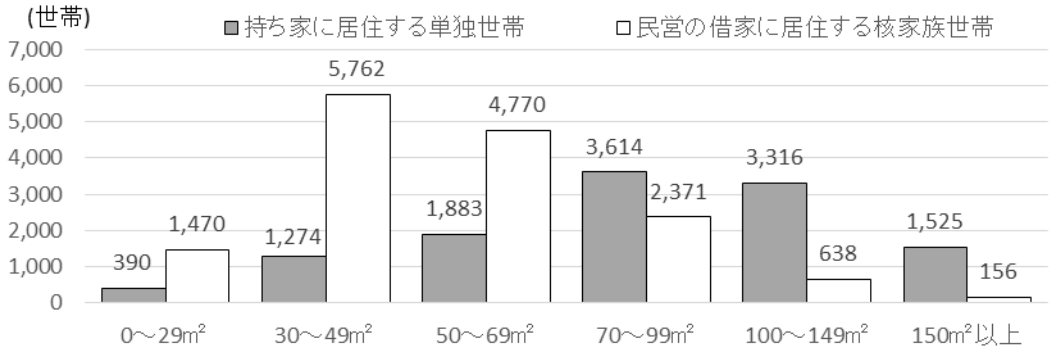
■入居世帯のある借家（専用住宅）の１住宅当たり延べ面積　　単位：戸

	総数	19㎡以下	20～29㎡	30～39	40～49	50～59	60～69	70～79	80～89	90～99	100～119	120～149	150～199	200～249	250㎡以上
平成20年	52,630	3,020 5.7%	11,430 21.7%	9,530 18.1%	8,290 15.7%	8,900 16.9%	6,390 12.1%	1,670 3.2%	1,190 2.3%	850 1.6%	520 1.0%	550 1.0%	260 0.5%	0 0.0%	40 0.1%
平成25年	56,590	3,020 5.3%	10,290 18.2%	12,280 21.7%	10,190 18.0%	8,850 15.6%	4,230 7.5%	3,570 6.3%	1,040 1.8%	920 1.6%	890 1.6%	670 1.2%	550 1.0%	30 0.1%	60 0.1%
増減	3,960	0 −0.4%	−1,140 −3.5%	2,750 3.6%	1,900 2.3%	−50 −1.3%	−2,160 −4.7%	1,900 3.1%	−150 −0.4%	70 0.0%	370 0.6%	120 0.1%	290 0.5%	30 0.1%	20 0.0%

資料：住宅・土地統計調査

世帯の状況から住宅の規模を見ると，延べ面積 70 ㎡以上の規模の大きな住宅に居住するのは，民営の借家に居住する核家族世帯よりも，持ち家に居住する単独世帯のほうが多くなっています。

■持ち家に居住する単独世帯と民営借家に居住する核家族世帯の１住宅当たり延べ面積



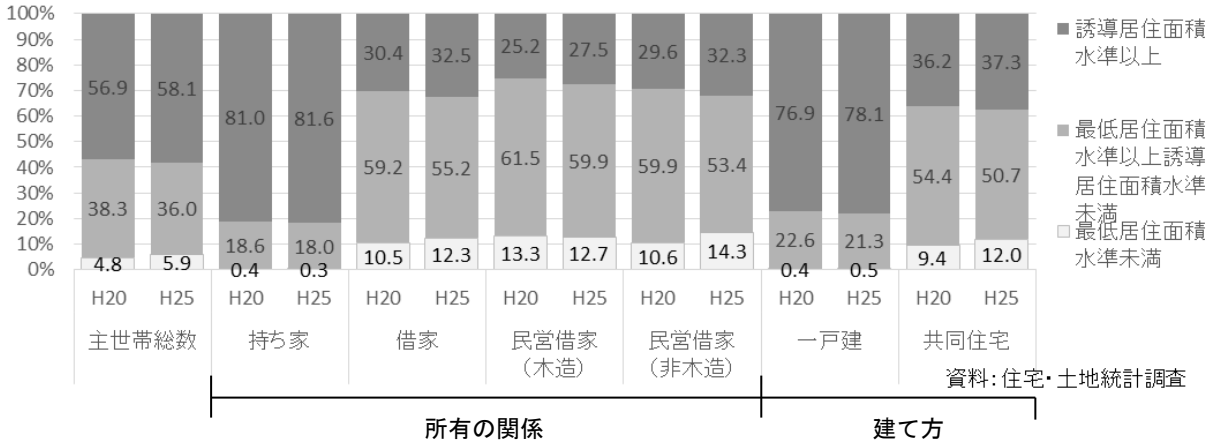
資料：国勢調査(H22)

（４）居住面積水準

住宅・土地統計調査でみると，平成 25 年の主世帯の最低居住面積水準未満割合が 5.9%となっており，平成 20 年よりも増加しています。最低居住面積水準未満割合は，所有の関係別では民営借家，建て方別では共同住宅の割合が高くなっており，このうち数が多い民営借家と共同住宅の推移をみると，民営借家（木造）以外の民営借家（非木造）と共同住宅では平成 20 年よりも増加しています。

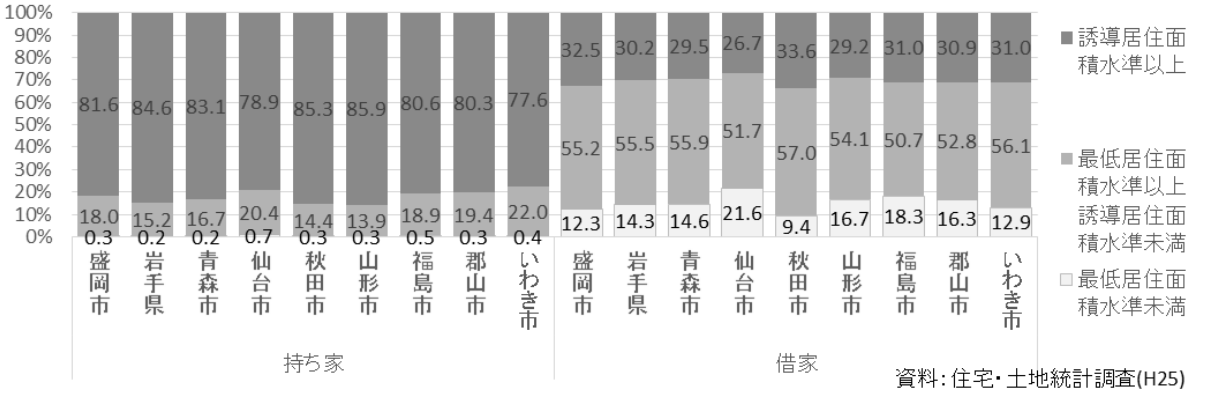
ただし，平成 25 年の最低居住面積水準未満割合を岩手県等と比較すると，所有の関係別，建て方別のいずれも高い割合とはなっていません。

■居住面積水準状況の推移



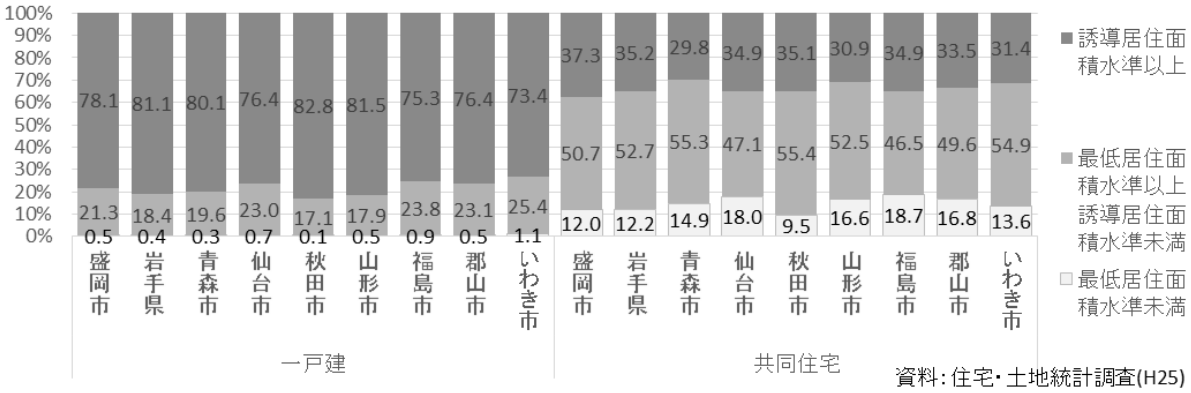
資料：住宅・土地統計調査

■所有の関係別居住面積水準状況の比較



資料：住宅・土地統計調査(H25)

■建て方別居住面積水準状況の比較



資料：住宅・土地統計調査(H25)

本市における子育て夫婦世帯 ※ のうち誘導居住水準以上の世帯の割合（以下，子育て夫婦世帯の誘導居住面積水準達成率）は，平成 20 年は 34.0%，平成 25 年は 33.4%で減少しています。

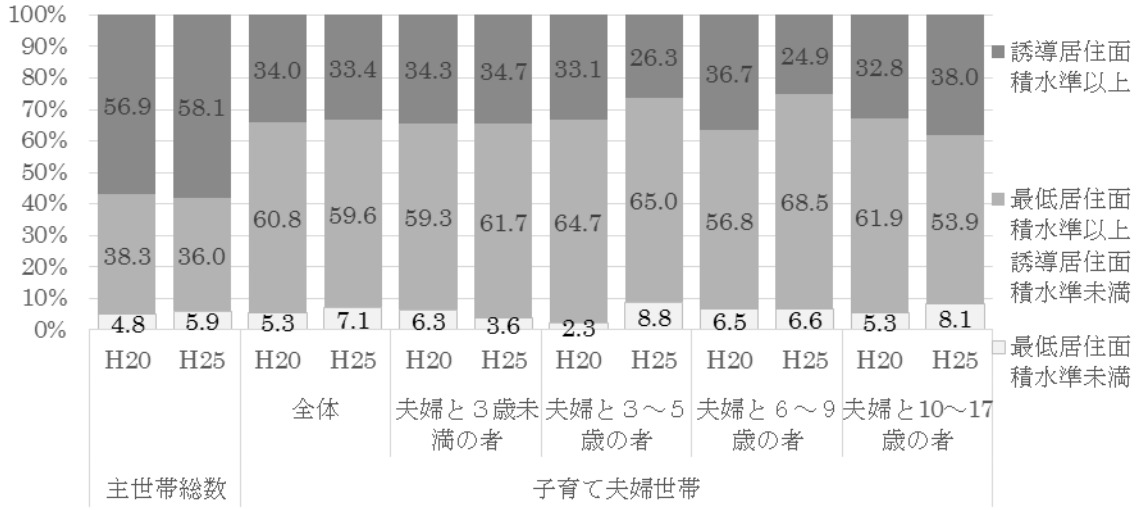
※子育て夫婦世帯＝夫婦と 18 歳未満の者がいる世帯＝夫婦と３歳未満の者
＋夫婦と３～５歳の者
＋夫婦と６～９歳の者
＋夫婦と 10～17 歳の者
（子が複数の場合は、最年長の子の年齢による。）

■子育て夫婦世帯における誘導居住面積水準達成数

		H20			H25		
		総数			総数		
			誘導居住面積水準以上			誘導居住面積水準以上	
		a	b	b/a	c	d	d/c
子育て夫婦世帯		17,280	5,870	34.0%	15,110	5,040	33.4%
	夫婦と3歳未満の者	3,000	1,030	34.3%	2,770	960	34.7%
	夫婦と3～5歳の者	2,660	880	33.1%	2,170	570	26.3%
	夫婦と6～9歳の者	3,870	1,420	36.7%	2,730	680	24.9%
	夫婦と10～17歳の者	7,750	2,540	32.8%	7,440	2,830	38.0%

資料：住宅・土地統計調査

■子育て夫婦世帯における居住面積水準別の状況



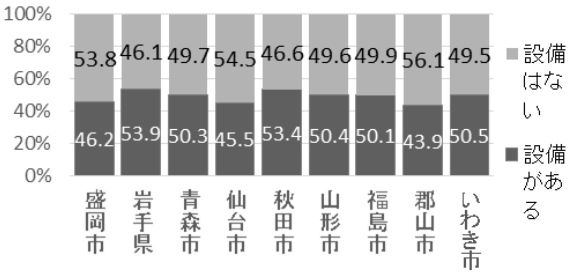
資料：住宅・土地統計調査

（５）高齢者等のための設備

住宅・土地統計調査でみると，平成 25 年時点の高齢者等のための設備がある住宅の割合 46.2%は，平成 20 年の 47.7%よりも減少しており，岩手県等と比較して低い割合となっています。

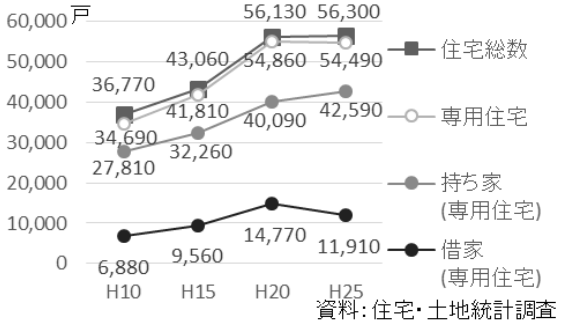
住宅総数の中で高齢者等のための設備のある住宅は増加していますが，平成 20 年と 25 年はほぼ同数になっています。専用住宅でみると，持ち家では増加していますが，借家では平成 20 年から 25 年にかけて減少しており，平成 25 年時点の高齢者等のための設備がある割合は，持ち家では 68.3%，借家では 21.0%であり，本市で最も多い持ち家一戸建では 67.9%，次に多い借家共同住宅では 19.9%になっています。持ち家一戸建では，手すり，浴槽の高さ，廊下の幅など個別対応がなされている割合も高く，逆に借家共同住宅では低くなっています。また，持ち家共同住宅も高齢者等のための設備のある住宅の割合，個別対応がなされている割合がともに高くなっています。

■高齢者等のための設備の有無別住宅割合の比較



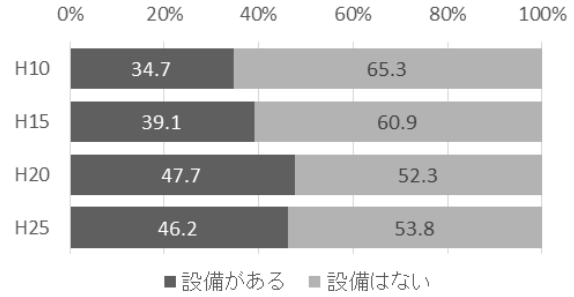
※不詳を除く　資料：住宅・土地統計調査(H25)

■高齢者等のための設備のある住宅数の推移



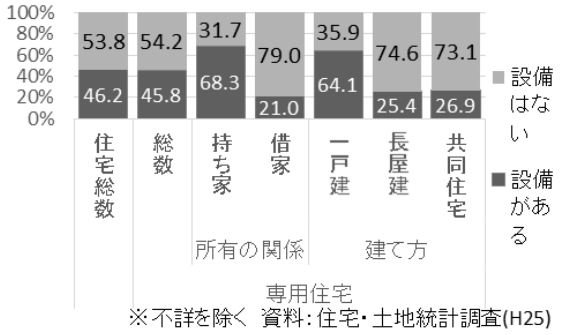
資料：住宅・土地統計調査

■高齢者等のための設備の有無別住宅割合の推移



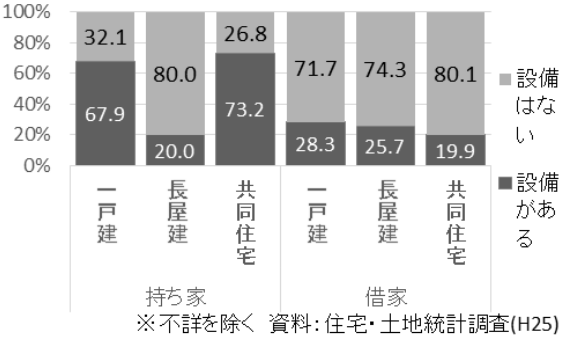
※不詳を除く　資料：住宅・土地統計調査

■高齢者等のための設備の有無別住宅割合



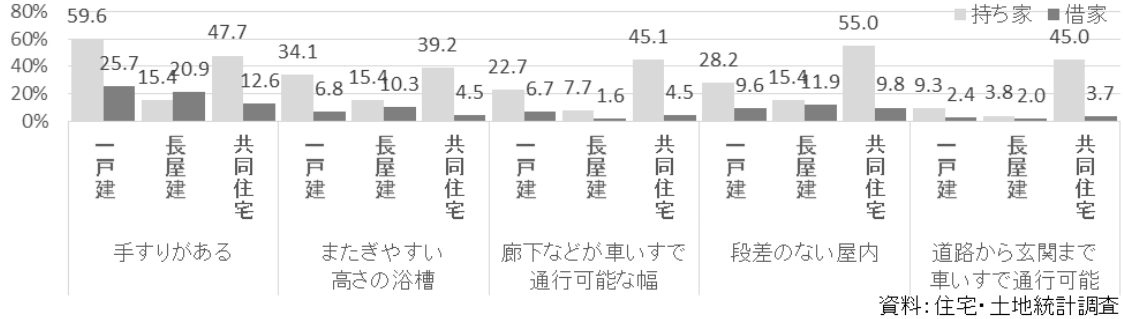
※不詳を除く　資料：住宅・土地統計調査(H25)

■高齢者等のための設備の有無別専用住宅の所有の関係別建て方別割合



※不詳を除く　資料：住宅・土地統計調査(H25)

■高齢者等のための対応がなされている専用住宅の所有の関係別建て方別割合



資料：住宅・土地統計調査

（６）高齢者の住まい

平成 22 年の国勢調査でみると 65 歳以上世帯人員がいる主世帯の住宅は，所有の関係では持ち家，建て方別では一戸建が最も多く，それぞれ全体の約 85%を占めています。また，平成 25 年の住宅・土地統計調査でみると最低居住面積水準未満の割合は，主世帯総数に比較して，65 歳以上の単身，高齢夫婦，高齢夫婦のいる世帯，65 歳以上の者のみの世帯のいずれも低くなっています。

なかでも 65 歳以上の世帯員のいる主世帯総数でみると，高齢者等のための設備がある住宅の割合は増加しており，平成 25 年には 63.9%となっています。また，一定のバリアフリー化※住宅，高度のバリアフリー化※住宅に居住する世帯も増加しています。

岩手県等と比較すると，高齢者等のための設備がある住宅の割合はほぼ平均値となっています。

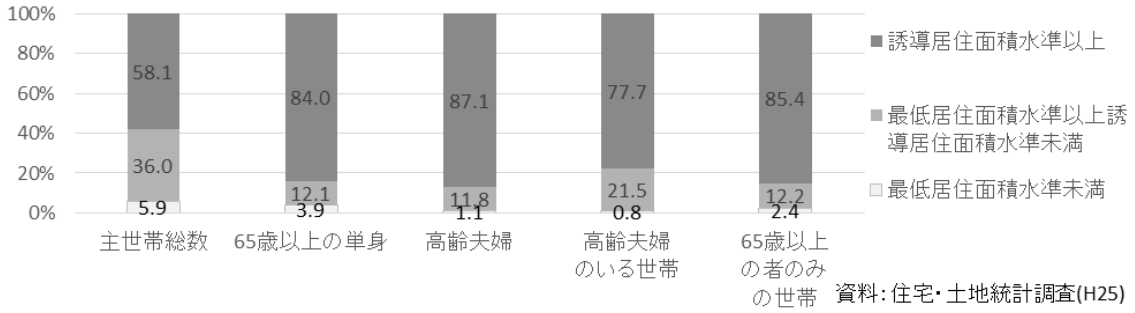
※一定のバリアフリー化：高齢者のための設備等のうち，以下のいずれかに該当すること
「２箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」
※高度のバリアフリー化：高齢者のための設備等のうち，以下のいずれにも該当すること
「２箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」「廊下などが車いすで通行可能な幅」

■65 歳以上世帯人員がいる主世帯等の住宅　　単位：世帯

	総数	所有の関係				建て方			
		持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
住宅に住む主世帯	121,675 (100%)	66,297 (54.5%)	5,219 (4.3%)	44,568 (36.6%)	5,591 (4.6%)	64,579 (53.1%)	2,938 (2.4%)	53,932 (44.3%)	223 (0.2%)
65歳以上世帯人員がいる世帯	40,871 (100%)	35,100 (85.9%)	1,434 (3.5%)	4,233 (10.4%)	104 (0.3%)	34,918 (85.4%)	762 (1.9%)	5,129 (12.5%)	60 (0.1%)

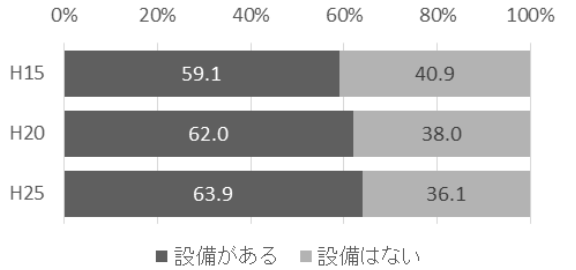
資料：国勢調査(H22)

■高齢者がいる世帯の居住面積水準の状況



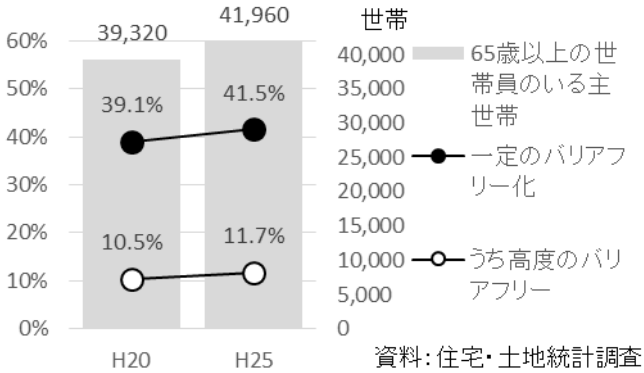
資料：住宅・土地統計調査(H25)

■65 歳以上の世帯員のいる主世帯の高齢者等のための設備の有無別住宅割合の推移



※不詳を除く　資料：住宅・土地統計調査

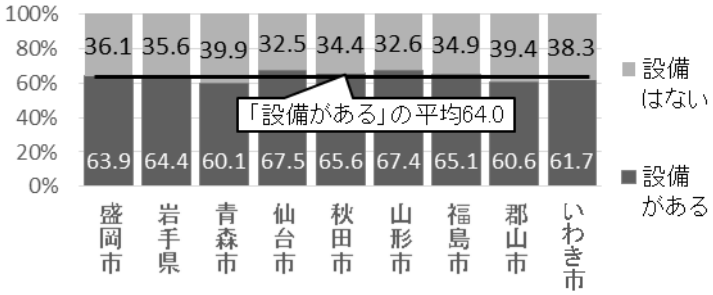
■65 歳以上の世帯員のいる主世帯の住宅のバリアフリー化の推移



資料：住宅・土地統計調査

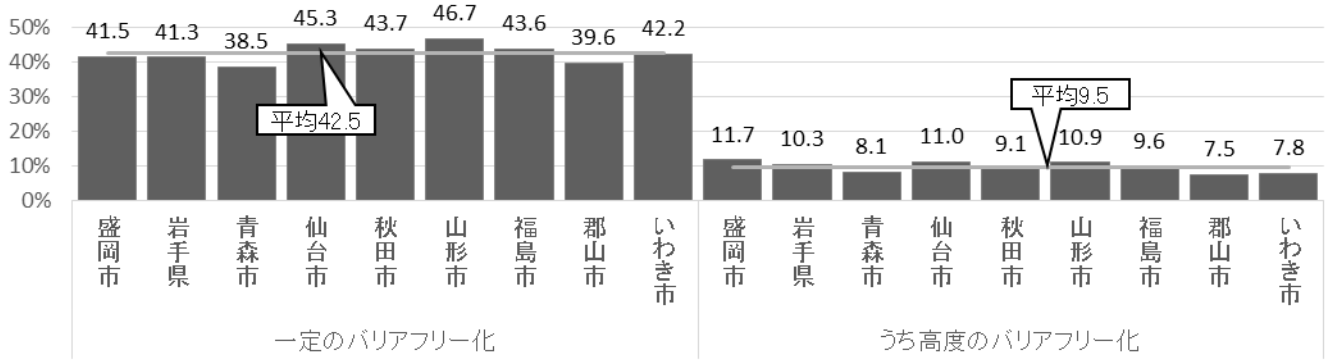
バリアフリー化の状況をみると，一定のバリアフリー化では平均値よりやや低い割合となっている一方で，高度のバリアフリー化の割合は最も高くなっています。

■65 歳以上の世帯員のいる主世帯の高齢者等のための設備の有無別住宅割合の比較



※不詳を除く　資料：住宅・土地統計調査(H25)

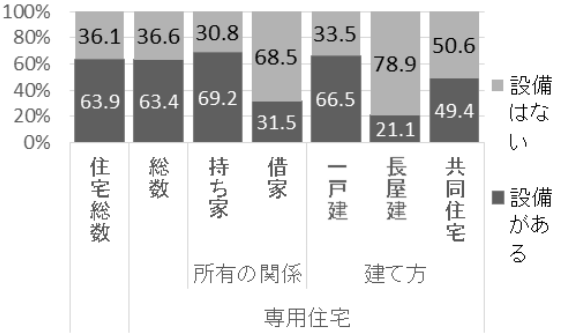
■65 歳以上の世帯員のいる主世帯の住宅のバリアフリー化の比較



資料：住宅・土地統計調査(H25)

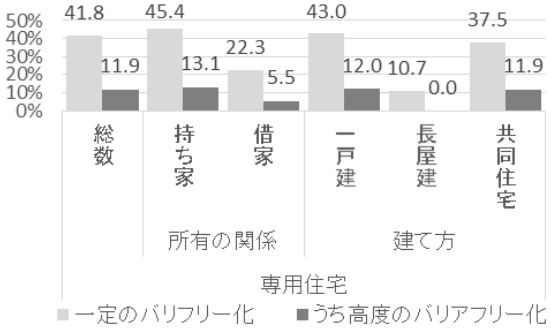
専用住宅では，全体と同様に，所有の関係別では借家よりも持ち家，建て方別では共同住宅よりも一戸建，借家共同住宅よりも持ち家一戸建のほうが高齢者等のための対応がなされている割合が高くなっています。また，持ち家共同住宅では高齢者等のための対応がなされている割合が高いことも，全体と共通しています。

■65 歳以上の世帯員のいる主世帯の住宅の高齢者等のための設備の有無別割合



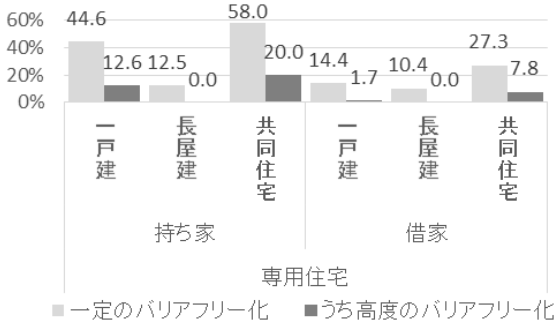
※不詳を除く　資料：住宅・土地統計調査(H25)

■65 歳以上の世帯員のいる主世帯の住宅のバリアフリー化の割合



資料：住宅・土地統計調査(H25)

■65 歳以上の世帯員のいる主世帯の住宅のバリアフリー化の所有の関係別建て方別割合



資料：住宅・土地統計調査(H25)

（７）借家の家賃

住宅・土地統計調査でみると，本市の居住世帯のある借家の１か月当たり家賃は平成 15 年以降上昇しており，平成 25 年には 45,181 円となっています。岩手県等の中では仙台市の次に高い家賃であり，隣接都市の中では矢巾町のみが本市よりも高い家賃となっています。

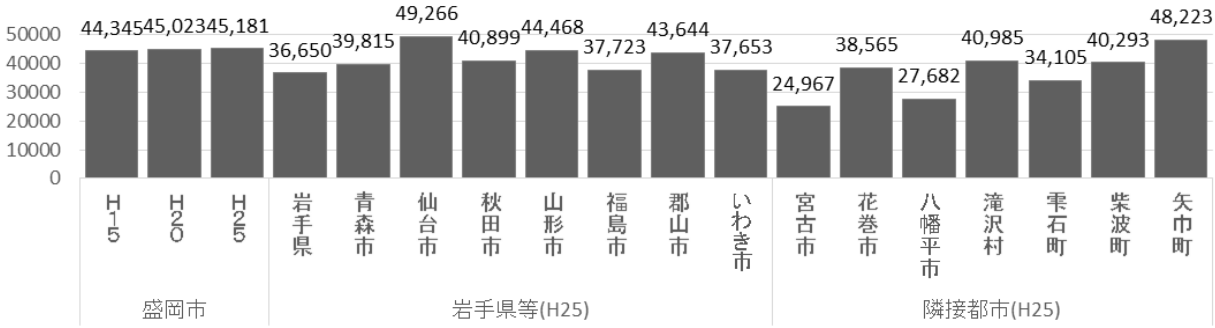
専用住宅の借家の１㎡当たり家賃をみると，民営借家では全体の８割が５百円～２千円未満となっています。これに対して公営の借家と給与住宅では１円～500 円未満が最も多くなっており，平均家賃も民営借家の 1,103 円に対して，公営の借家と給与住宅では 400 円台となっています。

■居住世帯のある借家の家賃

		1か月当たり家賃（円）			H15＝1.00としたときの指標		
		平成15年	平成20年	平成25年	平成15年	平成20年	平成25年
盛岡市		44,345	45,023	45,181	1.00	1.02	1.02
岩手県など	岩手県	37,839	39,541	36,650	1.00	1.04	0.97
	青森市	40,492	41,410	39,815	1.00	1.02	0.98
	仙台市	49,042	50,563	49,266	1.00	1.03	1.00
	秋田市	42,769	44,100	40,899	1.00	1.03	0.96
	山形市	45,115	45,078	44,468	1.00	1.00	0.99
	福島市	40,009	40,212	37,723	1.00	1.01	0.94
	郡山市	44,099	48,193	43,644	1.00	1.09	0.99
	いわき市	33,903	35,675	37,653	1.00	1.05	1.11
隣接都市	宮古市	29,931	36,647	24,967	1.00	1.22	0.83
	花巻市	36,274	40,223	38,565	1.00	1.11	1.06
	八幡平市		28,152	27,682			
	滝沢村	44,071	42,849	40,985	1.00	0.97	0.93
	雫石町	28,321	28,452	34,105	1.00	1.00	1.20
	岩手町	22,931	38,655		1.00	1.69	
	紫波町	41,416	31,915	40,293	1.00	0.77	0.97
	矢巾町	42,725	46,219	48,223	1.00	1.08	1.13

資料：住宅・土地統計調査

■居住世帯のある借家の家賃の比較



資料：住宅・土地統計調査

■１㎡当たり家賃別居住世帯のある借家（専用住宅）数

単位：戸、円

		延べ面積1㎡当たり家賃別住宅数											延べ面積1㎡当たり家賃
		0 円	1～500円未満	500～1,000	1,000～1,500	1,500～2,000	2,000～2,500	2,500～3,000	3,000～4,000	4,000～6,000	6,000円以上	不 詳	
借家(専用住宅)総数		1,120 (2.0%)	8,160 (14.4%)	11,200 (19.8%)	19,680 (34.8%)	10,160 (18.0%)	3,010 (5.3%)	1,560 (2.8%)	820 (1.4%)	130 (0.2%)		760 (1.3%)	980
	公営の借家	20 (0.4%)	3,210 (70.9%)	1,110 (24.5%)	190 (4.2%)								431
	民営借家	860 (1.8%)	2,050 (4.3%)	9,760 (20.7%)	18,690 (39.6%)	9,760 (20.7%)	2,980 (6.3%)	1,540 (3.3%)	820 (1.7%)	100 (0.2%)		670 (1.4%)	1,103
	給与住宅	240 (5.0%)	2,890 (60.1%)	330 (6.9%)	800 (16.6%)	400 (8.3%)	30 (0.6%)	20 (0.4%)		20 (0.4%)		80 (1.7%)	496

資料：住宅・土地統計調査(H25)

また，平成 20 年，25 年ともに，40,000～60,000 円未満が最も多く，次いで多い順に 20,000～40,000 円未満，60,000～80,000 円未満，10,000～20,000 円未満となっています。平成 20 年から 25 年にかけて，40,000～60,000 円未満の増加，20,000～40,000 円未満の減少が顕著となっています。

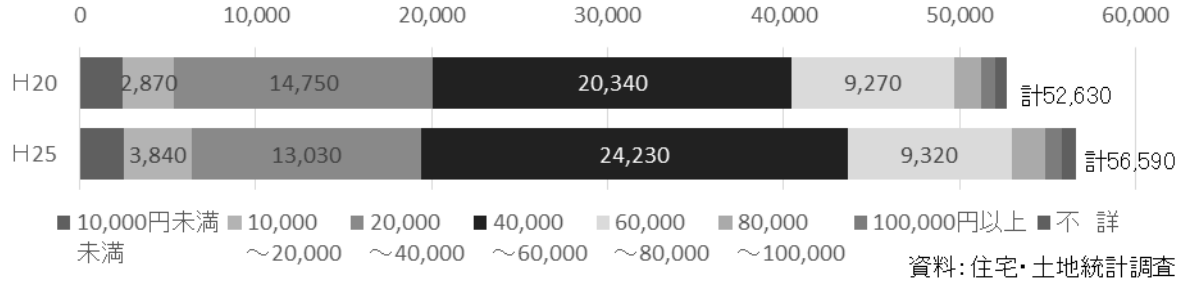
■居住世帯のある借家（専用住宅）の１か月当たり家賃

単位：戸

	総数	10,000円未満	10,000～20,000	20,000～40,000	40,000～60,000	60,000～80,000	80,000～100,000	100,000～150,000	150,000～200,000	200,000円以上	不　詳
平成20年	52,630	2,480 4.7%	2,870 5.5%	14,750 28.0%	20,340 38.6%	9,270 17.6%	1,550 2.9%	670 1.3%	130 0.2%	0 0.0%	590 1.1%
平成25年	56,590	2,520 4.5%	3,840 6.8%	13,030 23.0%	24,230 42.8%	9,320 16.5%	1,900 3.4%	960 1.7%	20 0.0%	0 0.0%	760 1.3%
増減	3,960	40 −0.3%	970 1.3%	−1,720 −5.0%	3,890 4.2%	50 −1.1%	350 0.4%	290 0.4%	−110 −0.2%	0 0.0%	170 0.2%

資料：住宅・土地統計調査

■１か月当たり家賃別居住世帯のある借家（専用住宅）数の推移



資料：住宅・土地統計調査

なお，専用住宅の借家に居住する主世帯の年間収入をみると，100 万～200 万円未満が最も多く，次いで多い順に 200 万～300 万円未満，300 万～400 万円未満，100 万円未満となっています。

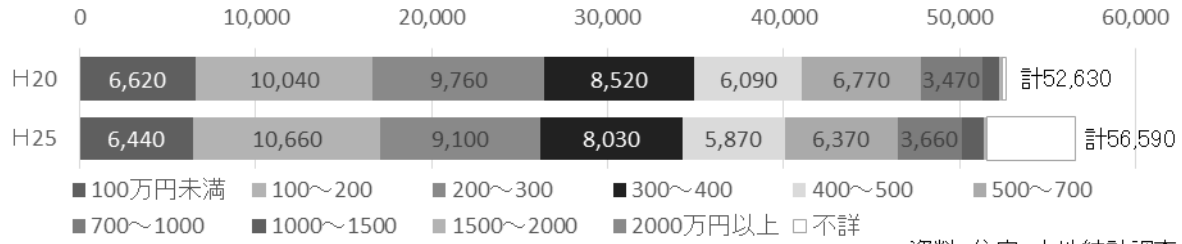
■借家（専用住宅）の主世帯の年間収入階級

単位：戸

	総数	100万円未満	100～200	200～300	300～400	400～500	500～700	700～1000	1000～1500	1500～2000	2000万円以上
平成20年	52,630	6,620 12.6%	10,040 19.1%	9,760 18.6%	8,520 16.2%	6,090 11.6%	6,770 12.9%	3,470 6.6%	990 1.9%	110 0.2%	70 0.1%
平成25年	56,590	6,440 12.5%	10,660 20.7%	9,100 17.7%	8,030 15.6%	5,870 11.4%	6,370 12.4%	3,660 7.1%	1,240 2.4%	130 0.3%	20 0.0%
増減	3,960	−180 −0.1%	620 1.5%	−660 −0.9%	−490 −0.7%	−220 −0.2%	−400 −0.5%	190 0.5%	250 0.5%	20 0.0%	−50 −0.1%

資料：住宅・土地統計調査

■主世帯の年間収入階級別居住世帯のある借家（専用住宅）数の推



資料：住宅・土地統計調査

（８）市営住宅

①間取り・規模

市営住宅の間取りは，管理戸数 2,568 戸のうち 1,865 戸が３ＤＫであり，全体の 72.6%を占めています。

■間取り別平均面積（平成 27 年 10 月１日時点）

住戸間取りタイプ		戸　数	一戸当たり平均面積	最小面積		最大面積
１Ｋ		12　(0.5%)	31.47 ㎡	31.47 ㎡	～	31.47 ㎡
１ＤＫ		15　(0.6%)	36.27 ㎡	36.00 ㎡	～	37.26 ㎡
２Ｋ		248　(9.7%)	33.01 ㎡	28.05 ㎡	～	49.52 ㎡
２ＤＫ		269 (10.5%)	53.69 ㎡	39.30 ㎡	～	66.66 ㎡
３Ｋ		84　(3.3%)	50.27 ㎡	50.27 ㎡	～	50.27 ㎡
３ＤＫ		1,865 (72.6%)	58.04 ㎡	42.18 ㎡	～	83.92 ㎡
３ＬＤＫ		14　(0.5%)	66.26 ㎡	66.00 ㎡	～	66.52 ㎡
身障者用	１ＤＫ	7　(0.3%)	55.78 ㎡	52.43 ㎡	～	59.27 ㎡
	２Ｋ	4　(0.2%)	34.17 ㎡	34.17 ㎡	～	34.17 ㎡
	２ＤＫ	17　(0.7%)	59.19 ㎡	54.79 ㎡	～	65.80 ㎡
	３ＤＫ	3　(0.1%)	68.84 ㎡	66.69 ㎡	～	73.14 ㎡
シルバー	１ＤＫ	8　(0.3%)	39.45 ㎡	34.36 ㎡	～	44.53 ㎡
	２ＤＫ	22　(0.9%)	55.92 ㎡	48.60 ㎡	～	61.72 ㎡
計		2,568 (100.0%)				

資料：建築住宅課

平成 25 年度住宅・土地統計調査における民営借家，平成 24 年度から平成 26 年度までに行われた市営住宅定期募集に申込みのあった世帯が居住していた賃貸住宅（以下「申込者従前の住宅」という。），及び平成 27 年 6 月時点の市営住宅の各１住宅当たりの延べ面積を比較すると以下のような状況にあります。

(1)　借家（専用住宅）は，20 ㎡から 49 ㎡において全体の６割を占めている。

(2)　申込者従前の住宅は，30 ㎡から 49 ㎡において全体の６割を占めている。

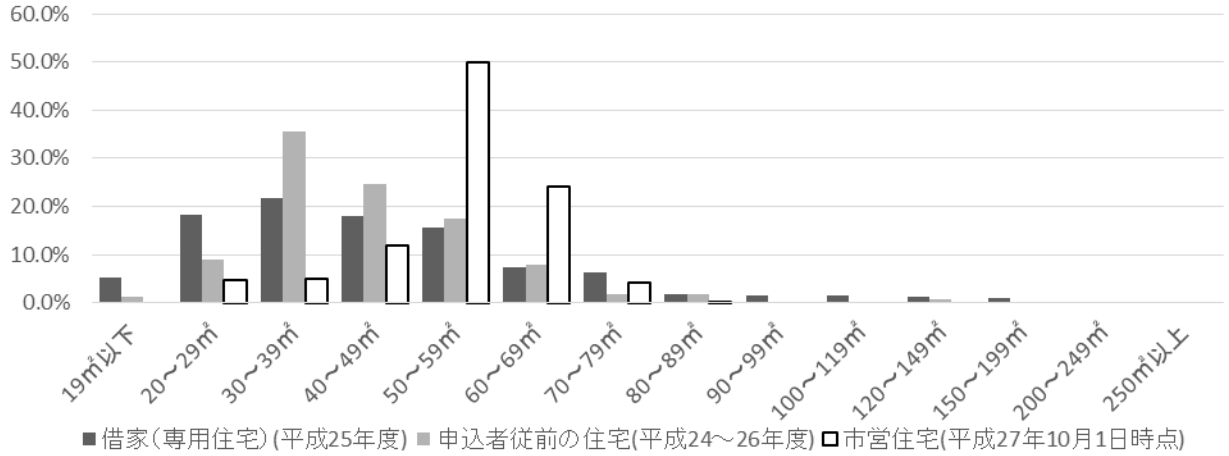
(3)　市営住宅は，50 ㎡から 69 ㎡において全体の７割を占めている。

■借家・申込者従前の住宅・市営住宅の延べ面積別戸数

	総数	19㎡以下	20～29㎡	30～39㎡	40～49㎡	50～59㎡	60～69㎡	70～79㎡	80～89㎡	90～99㎡	100～119㎡	120～149㎡	150～199㎡	200～249㎡	250㎡以上
借家（専用住宅）（平成25年度）	56,590	3,020	10,290	12,280	10,190	8,850	4,230	3,570	1,040	920	890	670	550	30	60
	100.0%	5.3%	18.2%	21.7%	18.0%	15.6%	7.5%	6.3%	1.8%	1.6%	1.6%	1.2%	1.0%	0.1%	0.1%
			57.9%												
申込者従前の住宅（平成24～26年度）	594	8	53	211	146	104	47	11	10	0	0	4	0	0	0
	100.0%	1.3%	8.9%	35.5%	24.6%	17.5%	7.9%	1.9%	1.7%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%
				60.1%											
市営住宅（平成27年10月1日時点）	2,568	0	120	127	303	1,282	619	110	7	0	0	0	0	0	0
	100.0%	0.0%	4.7%	4.9%	11.8%	49.9%	24.1%	4.3%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
						74.0%									

資料：民営借家は住宅・土地統計調査(H25)、申込者従前の住宅及び市営住宅は建築住宅課資料

■借家・申込者従前の住宅・市営住宅の延べ面積別割合



資料：民営借家は住宅・土地統計調査(H25)、申込者従前の住宅及び市営住宅は建築住宅課資料

②高齢者向け住戸

市営住宅は，これまで盛岡市市営住宅長寿命化計画等に基づき，平成４年度より前に建設した木造及び簡易耐火構造を除く市営住宅のうち，１階，２階部分の住戸を対象に福祉対応型改善（高齢者向け改善工事）による，住戸内の段差の解消，及び手すり等の設置等を行っており，平成 27 年度末時点で対象住戸 553 戸のうち 524 戸が対応済みとなっております。未実施住戸 29 戸においては，平成 28 年度以降に順次改善を行い，早急に対象住戸すべてを改善することを目指しております。

また，平成４年度以降に建設した市営住宅においては，各住戸を段差のない住戸及び住戸内の手すりの設置を標準仕様として整備しております。

■高齢者向け改善工事実績（平成 28 年３月末時点）

団　　地　　名		管理戸数	高齢者向け改善		
			対象住戸 (A)	改善済住戸 (B)	未実施住戸 (B-A)
谷地頭アパート	１～４号館	180	72	70	2
北厨川アパート	１～14 号館	490	196	172	24
青山二丁目アパート	５～６号館	48	24	24	0
前九年アパート	１～３号館	72	33	33	0
川目アパート	１～４号館	150	56	55	1
仙北西アパート	１～９号館	270	104	102	2
柿の木アパート	１～３号館	72	36	36	0
法領田アパート	１～４号館	48	32	32	0
計		1,330	553	524	29

資料：建築住宅課

③入居世帯の状況

平成 27 年 10 月１日時点の市営住宅への入居世帯の状況をみると，管理戸数 2,568 戸に対して 2,224 世帯が入居しており，入居率は 86.60%となっています。

なお，実質管理戸数 2,423 戸に対する入居率は 91.79%となっております。

■入居率・家賃額（平成 27 年 10 月１日時点）

No.	団　地　名		管理戸数	実質管理戸数(A)	入居世帯(B)	入居率(%)(B/A)	家賃額
1	谷地頭アパート	１～４号館	180	180	173	96.11	11,100 ～ 29,100
2	岩脇緑が丘住宅	１～14 号館	84	※２ 84	54	64.29	11,900 ～ 17,700
3	北厨川アパート	１～14 号館	490	490	461	94.08	12,900 ～ 38,600
4	観武台住宅	18～41 号棟	111	※２ 111	85	76.58	10,600 ～ 32,700
5	月が丘アパート	１～５号館	118	118	113	95.76	18,900 ～ 60,400
6	青山西アパート	１～３号館	72	72	68	94.44	18,000 ～ 51,000
7	青山三丁目アパート	４，５号館	84	84	82	97.62	15,600 ～ 57,800
		14～17 号館	143	※１ 72	72	100.00	6,600 ～ 17,900
8	青山二丁目アパート	１～４号館	108	※１ 50	50	100.00	6,600 ～ 27,400
		５，６号館	48	48	46	95.83	11,200 ～ 29,800
9	青山一丁目アパート	１～４号館	56	56	50	89.29	21,200 ～ 54,600
10	前九年アパート	１～３号館	72	72	69	95.83	17,200 ～ 35,700
11	盛岡駅西通アパート		42	42	27	64.29	62,000 ～ 77,000
12	盛岡駅前アパート	１～２号館	53	※１ 37	37	100.00	13,400 ～ 26,300
13	つつじが丘住宅	１～11 号館	84	※２ 84	46	54.76	8,500 ～ 15,200
14	川目アパート	１～４号館	150	150	142	94.67	14,500 ～ 30,400
15	仙北西アパート	１～11 号館	350	350	337	96.29	17,700 ～ 46,200
16	見前アパート	１～２号館	24	24	23	95.83	24,800 ～ 53,900
17	柿の木アパート	１～７号館	126	126	122	96.83	18,000 ～ 48,300
18	法領田アパート	１～４号館	48	48	47	97.92	17,800 ～ 39,900
19	大ケ生住宅	１～10 号棟	20	20	20	100.00	15,700 ～ 31,700
20	渋民団地	１～５号館	8	8	8	100.00	16,700 ～ 34,800
21	夏間木第１団地	１～５号棟	21	21	21	100.00	12,600 ～ 34,600
22	夏間木第２団地	85～104 号室，１～３号棟	36	※２ 36	32	88.89	12,400 ～ 34,300
23	夏間木第３団地	１～40 号室	40	40	39	97.50	16,400 ～ 34,700
計			2,568	2,423	2,224	91.79	

※１　計画空き家に指定して入居者を募集していない。
※２　計画空き家に準ずる住宅（観武台住宅 18～29 号棟，夏間木第２団地１～３号棟を除く）として入居者を募集していない。

また，単身世帯及び２人世帯で全体の 7 割を占めており，平均世帯人員は 2.12 人となっています。年齢は 65～69 歳が最も多く，次いで多い順位に 60～64 歳，70～74 歳となっており，合わせると全体の 24.4%を占めています。

■市営住宅入居世帯人員数（平成 27 年 10 月 1 日時点）

総世帯数	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	8 人	9 人	10 人	人数	平均世帯人員
2,224	819	729	364	226	75	9	0	2	0	0	4,718	2.12
割合（%）	36.8	32.8	16.4	10.2	3.4	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0		

資料：建築住宅課

■市営住宅入居者年齢構成（平成 27 年 10 月 1 日時点）

年齢階層	0～4 歳	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44	45～49	50～54
件数	138	212	255	286	238	195	253	268	305	321	298
割合（%）	2.9	4.5	5.4	6.1	5.1	4.1	5.4	5.7	6.5	6.8	6.3
年齢階層	55～59	60～64	65～69	70～74	75～79	80～84	85～89	90～94	95～99	100～	合計
件数	291	389	431	330	238	162	59	30	11	2	4,712
割合（%）	6.2	8.3	9.1	7.0	5.1	3.4	1.3	0.6	0.2	0.0	100.0

資料：建築住宅課

盛岡市市営住宅条例に基づき，明渡し義務が生じている収入超過者は 211 世帯（一般世帯 190 世帯，裁量世帯※21 世帯）となっています。

※裁量世帯：障がい者・高齢者（入居者本人が 60 歳以上であり，かつ同居者のいづれもが 60 歳以上または 18 歳未満の世帯）・小学校就学前の子供がいる世帯。

■市営住宅入居者の収入超過者数（平成 27 年 10 月 1 日時点）

分位	月額収入	一般世帯	裁量世帯
1 （～10%）	（104,000 円以下）	612	1,111
2 （15%）	（104,001 円～123,000 円）	68	46
3 （20%）	（123,001 円～139,000 円）	48	17
4 （25%）	（139,001 円～158,000 円）	61	19
5 （32.5%）	（158,001 円～186,000 円）	**59**	17
6 （40%）	（186,001 円～214,000 円）	**43**	14
7 以上（50%）	（214,001 円以上）	**88**	**21**
計	2,224	979	1,245
	うち収入超過者　211	**190**	**21**

資料：建築住宅課

■（参考）収入超過者・高額所得者

	盛岡市市営住宅条例による明渡し義務等
収入超過者 公営住宅に引き続き３年以上入居していて，政令で定める基準を超える収入がある者	市営住宅を明け渡すように努めなければならない。
高額所得者 公営住宅に引き続き５年以上入居していて，最近２年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入がある者	市長が定めた期限が到来した時は，速やかに市営住宅を明け渡さなければならない。

④応募状況

過去３年間の市営住宅応募状況をみると，定期募集に申込みのあった団地の最小倍率は北厨川アパートの 1.0 倍であり，最大倍率は仙北西アパート 17.7 倍となっています。また，見前アパートも 10 倍に近い倍率であり，団地により応募倍率に大きな差が生じています。

■市営住宅の平成 26 年度から過去３年間の応募状況

団地名	H24			H25			H26			合計		
	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率	募集戸数	申込者数	倍率
谷地頭アパート	13	20	1.5	8	13	1.6	7	9	1.3	28	42	1.5
岩脇緑が丘住宅	0	－	－	0	－	－	0	－	－	0	－	－
北厨川アパート	38	36	0.9	36	43	1.2	22	15	0.7	96	94	1.0
観武台住宅	0	－	－	1	6	6.0	4	13	3.3	5	19	3.8
月が丘アパート	1	2	2.0	2	25	12.5	10	60	6.0	13	87	6.7
青山西アパート	0	－	－	1	5	5.0	9	37	4.1	10	42	4.2
青山三丁目アパート	0	－	－	0	－	－	16	40	2.5	16	40	2.5
青山二丁目アパート	0	－	－	0	－	－	0	－	－	0	－	－
青山一丁目アパート	0	－	－	3	30	10.0	5	30	6.0	8	60	7.5
前九年アパート	4	30	7.5	0	－	－	2	5	2.5	6	35	5.8
盛岡駅前アパート	0	－	－	0	－	－	0	－	－	0	－	－
つつじが丘住宅	0	－	－	0	－	－	0	－	－	0	－	－
川目アパート	6	18	3.0	5	16	3.2	6	25	4.2	17	59	3.5
仙北西アパート	10	141	14.1	10	186	18.6	7	150	21.4	27	477	17.7
見前アパート	1	4	4.0	2	22	11.0	0	－	－	3	26	8.7
柿の木アパート	3	28	9.3	3	19	6.3	3	21	7.0	9	68	7.6
法領田アパート	1	2	2.0	3	3	1.0	1	2	2.0	5	7	1.4
大ケ生住宅	2	2	1.0	1	3	3.0	0	－	－	3	5	1.7
渋民住宅	0	－	－	0	－	－	1	3	3.0	1	3	3.0
夏間木第１団地	5	6	1.2	0	－	－	2	3	1.5	7	9	1.3
夏間木第２団地	0	－	－	1	1	1.0	1	3	3.0	2	4	2.0
夏間木第３団地	0	－	－	1	5	5.0	2	4	2.0	3	9	3.0
合計	84	289	3.4	77	377	4.9	98	420	4.3	259	1,086	4.2
申込のない住宅	16			7			11			34		
随時募集の比率（%）	19.0			9.1			11.2			13.1		

資料：建築住宅課

第３章　上位・関連計画の整理

１．市の計画

（１）盛岡市総合計画

「盛岡市総合計画」は，市民と行政が一体となってまちづくりに取り組むに当たり，長期的な観点に立ち，社会情勢の変化などを見据えながら，実現しようとする将来像及び実現に向けて展開する市政の各分野における施策を体系的に示すことを目的としています。

人口減少・少子高齢化の進行などの社会の潮流や，市の持つ特徴，市の現状と将来見通し，市民意見などを踏まえ，まちづくりを考える上で重視する視点を整理しています。その上で，目指す将来像を「ひと・まち・未来が輝き　世界につながるまち盛岡」とし，その実現のため，４つの基本目標を掲げ，平成 29 年までの３か年を計画期間とする実施計画には約 900 の事業を位置付けています。

【策定時期】平成 27 年３月
【基本構想の目標年次】平成 37 年
【実施計画の計画期間】平成 27～29 年（３か年／毎年度策定）
【将来人口】平成 37 年：281,800 人，高齢化率（65 歳以上人口割合）30.0％
【目指す将来像】ひと・まち・未来が輝き　世界につながるまち盛岡
【基本目標】
●人がいきいきと暮らすまちづくり
●盛岡の魅力があふれるまちづくり
●人を育み未来につなぐまちづくり
●人が集い活力を生むまちづくり

【住宅等に関する施策・主要事業】

○安定した生活の確保（公営住宅整備事業：建築住宅課）
市営住宅の入居者が健康的で文化的な生活を維持できるように，市営住宅の建て替えやリフォームなど適正な維持管理を行います。

○空き家等対策の推進（空き家等対策推進事業：くらしの安全課）
市民の良好な生活環境を保全するため，そのまま放置すれば保安上危険となり，又は衛生上有害となるような空き家・空き地の所有者・管理者に対し適正な管理を促します。

○良好な住宅地の誘導（建築指導事務，耐震診断・改修促進事業：建築指導課）
建築基準法など，建築物を取り巻くさまざまな法律や条例の制定，改正等に迅速かつ的確に対応して，各種制度の積極的活用を図り，建築物が適正化された良好な住宅地の形成を推進します。

○既成市街地の再整備（太田地区整備事業，都南中央地区整備事業，道明・下飯岡地区整備事業，優良建築物等整備事業：市街地整備課，盛岡南整備課）
既成市街地における公共施設等の整備改善を図るため土地区画整理事業や生活環境整備事業を実施するとともに，中心市街地における良好な市街地環境の創出や土地利用の適正化を図るため再開発事業を推進し，人がにぎわうまちづくりを進めます。

（２）盛岡市人口ビジョン

近年の人口減少及び人口構造の変化により，地域経済の縮小や都市機能の低下，財政の硬直化など，生活のあらゆる面に影響が及ぶことが懸念されていることから，適切な対応を講じ，影響を最小限に食い止め，地域の活力や必要な公共サービスを維持していくことが必要となっています。

「盛岡市人口ビジョン」は，これらを踏まえた人口対策に関する目標や具体的な施策を取りまとめる「盛岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の検討に当たり，前提となる本市の人口の現状を分析し，将来の展望を示しています。

【策定時期】平成 27 年 10 月

【人口の変化が地域の将来に与える影響（住宅施策に大きく関連するもの）】

地域コミュニティへの影響

人口減少及び構造の変化が一因となって地域コミュニティは，都市部においては，単身世帯の増加や住環境・生活様式の変化，農村部においては，人口流出による影響など，それぞれの 事情により，活動の担い手の減少などを招き，活力が低下すること懸念されます 。

空き家問題

本市の空き家率は上昇傾向にあり，今後，人口の減少が進むことにより空き家の増加が懸念されます。空き家の長期的な放置は，景観の悪化のみならず放火や不法投棄の危険性が増すことにもなり，地域の住民によっては，深刻な問題です。

【人口対策の基本的視点】

①結婚・出産・子育て等に係る市民の願いに応え，出生率を維持・増加させる必要があります。

②盛岡広域圏等への就職の願いに応え，若年・成年（20～39 歳）の首都圏等への転出者の減少を図る必要があります。

③本市に「住みたい」「住み続けたい」と思う者の願いに応え，移住・定住者の増加を図る必要があります。

【学生のＵＩＪターンに係る意識（ＵＩＪターンに係る意識調査より）】

○学生の約２割半が，盛岡市以外への転出（進学・就職）後のＵターンを希望しています。

○Ｕターンする上での課題では「住宅情報の提供など住宅探しの支援」，求められる行政の支援においては「住宅の確保」がそれぞれ上位に挙げられています。

【本市の将来展望を反映した人口推計】

	2025 年（平成 37 年）	2040 年（平成 52 年）	設定
推計１	285,610 人	263,672 人	合計特殊出生率→2030 年に 1.75 ＋2020 年以降 20 歳から 39 歳までの社会減の割合を国立社会保障・人口問題研究所推計の 36.5%減
推計２	284,808 人	261,231 人	合計特殊出生率→2030 年に 1.68 ＋2020 年以降 20 歳から 39 歳までの社会減の割合を国立社会保障・人口問題研究所推計の 36.5%減

（３）盛岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略

「盛岡市まち・ひと・しごと総合戦略」は，急速な少子高齢化の進展に的確に対応し，人口の減少に歯止めをかけるとともに，東京圏への人口の過度の集中を是正し，それぞれの地域で住みよい環境を確保して，将来にわたって活力ある日本社会を維持していくことをねらいとして制定された「まち・ひと・しごと創生法」に基づく，本市のまち・ひと・しごと創生に関する目標や施策に関する基本的方向として，「盛岡市人口ビジョン」を踏まえ，本市の今後５年間の人口対策に係る戦略や具体的な取組を取りまとめたものです。

【策定時期】平成 27 年 10 月

【計画期間】平成 27 年度から 31 年度までの５年間

【基本方針】共につくる「子どもと子育てにやさしいまち盛岡」

本市の人口減少が進む要因は，社会動態よりも自然動態による影響が大きく，人口減少を克服し，長期的に人口を安定させるためには，出生率を維持・増加させる必要があります。

しかしながら，出生数の維持･増加の効果が現れるまでには 20～30 年単位の期間を要することから，中期的には，若者の地元定着や移住･定住の促進などにより社会動態をプラスにすることで，人口を維持することが必要です。若者の地元定着は，自然動態へもプラスの効果をもたらします。

このことから，結婚･出産･子育てに関する市民の願いに応え，出生数の維持･増加を図るとともに，若者の地元定着等を促進させるため，「共につくる「子どもと子育てにやさしいまち盛岡」」を基本方針とします。

【基本目標】

① 切れ目のない結婚・出産・子育て支援

② 若者・女性がやりがいと魅力を感じられるしごとの創出

③ 東北の中核都市としての魅力・求心力の向上

【戦略と住宅に係る事業】

戦略１　結婚の希望に応える支援

戦略２　安心して子どもを産み育てられる環境整備

空き家等バンク制度の普及（計画事業）

空き家等の有効活用を通して，子育て世代の住み替えによる住環境の改善を図ります。

戦略３　ワーク・ライフ・バランスの推進

戦略４　地域経済の好循環の促進

市産材利用拡大推進事業（計画事業）

公共施設の木造化・木質化や木材利用の推進と市産材利用率の向上を図るため，既存の市産材利用住宅への支援を継続するとともに，盛岡市木材利用推進会議や盛岡市木材流通推進会議を活用し，さらなる推進の方向性を検討します。

戦略５　地域経済を担う人材・企業の育成

戦略６　地元企業への就職の促進

戦略７　盛岡ファン・交流人口の増加

戦略８　地元への愛着の形成，移住・定住の促進

定住化対策空き家利用促進事業（計画期間内に実施を検討する事業）

市外からの転入者が空き家を利用する場合，空き家のリフォーム費用を補助することにより，空き家の減少と人口増加を図ります。

２．国・県の計画

（１）住生活基本計画（全国計画）

住生活基本計画（全国計画）は，住生活基本法に基づく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であり，平成 18 年度に当初計画が策定されました。平成 28 年度から平成 37 年度までを計画期間とする住生活基本計画（全国計画）では，住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針として，３つの視点から８つの目標を立て，目標ごとに基本的な施策を示しています。

【策定時期】平成 28 年３月

【計画期間】平成 28 年度から 37 年度

【住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題】

・少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増
・世帯数の減少により空き家がさらに増加
・地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下
・少子高齢化と人口減少が，住宅政策上の諸問題の根本的な要因
・リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
・マンションの老朽化・空き家の増加により，防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ

【目標】

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

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

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

【施策の総合的かつ計画的な推進】

・住生活に関わる主体・施策分野の連携
・消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実
・住宅金融市場の整備と税財政上の措置
・全国計画，都道府県計画，市町村における基本的な計画の策定
・政策評価の実施と計画の見直し

（２）岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）

「岩手県住宅マスタープラン」（岩手県住生活基本計画）は，住生活基本法に基づく県の住宅政策の基本的方針や講ずべき施策の方向性を定める計画です。現在の計画は，東日本大震災津波の発生や国の住生活基本計画（全国計画）の改訂を踏まえ，平成 25 年に改訂されたもので，基本的に改訂前の計画を継承するが，住宅政策を推進するための視点及び重点施策について，新たに「東日本大震災津波からの復興」を加え，さらに高齢者のみならず被災者を含む住宅確保要配慮者への配慮の視点を盛り込まれています。

【策定時期】平成 25 年１月

【計画期間】平成 24 年度から平成 32 年度（終期を全国計画に合わせるもの）

【基本目標】住み手と作り手，みんなで創り，みんなで育てる「いわての住まい」

【個別目標】

① 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

② 良好な居住環境の形成

③ 県民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

④ 住宅の確保に特に配慮を要する世帯の居住の安定の確保

【重点施策】

① 岩手の地域性を反映した岩手型住宅の創造と普及

② 高齢者等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保

③ 既存住宅ストックの有効活用

④ 耐震化の促進

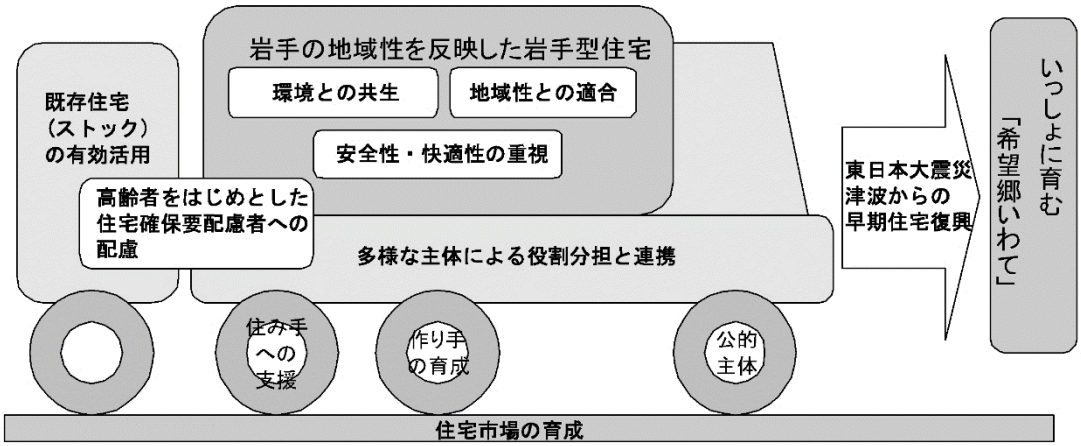
⑤ 作り手育成

⑥ 住み手支援

⑦ 住環境の整備と地域の活性化

⑧ 公営住宅におけるストック活用と新たな取組

⑨ 東日本大震災津波からの住宅復興



第４章　今後の推計

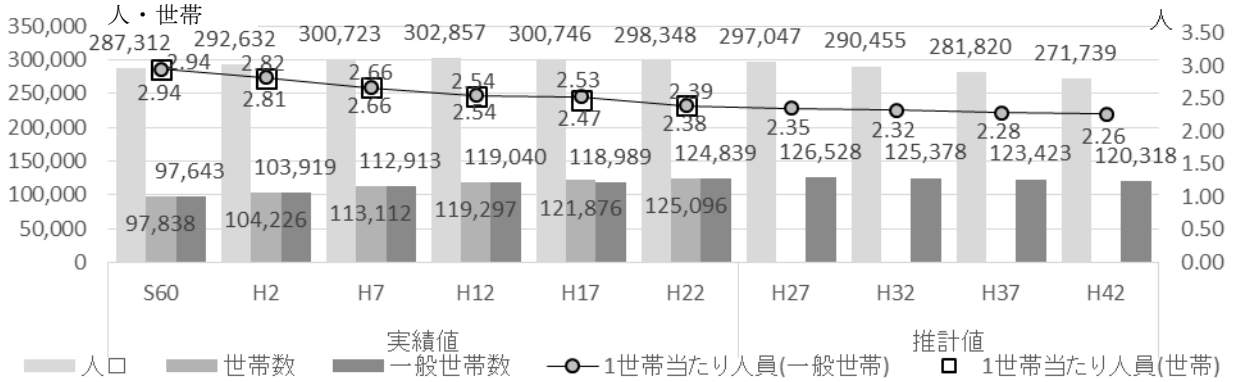
平成 25 年時点で本市の住宅戸数は世帯数を大きく上回っています。本市の人口・世帯数は将来的に減少していくと見込まれており，現在のような住宅供給が続いた場合空き家の増加が懸念されます。

１．人口・世帯

盛岡市の人口の将来推計（平成 25 年 10 月推計）によると，平成 37 年には人口 281,820 人・一般世帯 123,423 世帯になると見込まれています。

また，市の上位計画である盛岡市総合計画では 281,800 人，盛岡市人口ビジョンの推計では合計特殊出生率の上昇などを前提として 284,808 人から 285,610 人が平成 37 年の人口として見込まれています。

■人口・世帯数等の推移



資料：(実績値)国勢調査、(推計値)盛岡市の人口の将来推計(平成25年10月推計)

■人口・世帯数等の推移

単位：人、世帯

年		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
人口	a	287,312	292,632	300,723	302,857	300,746	298,348	297,047	290,455	281,820	271,739
世帯数	b	97,838	104,226	113,112	119,297	121,876	125,096				
一般世帯数	c	97,643	103,919	112,913	119,040	118,989	124,839	126,528	125,378	123,423	120,318
1世帯当たり人員(世帯)	a/b	2.94	2.81	2.66	2.54	2.47	2.38				
1世帯当たり人員(一般世帯)	a/c	2.94	2.82	2.66	2.54	2.53	2.39	2.35	2.32	2.28	2.26
		実績値						推計値			

資料：(実績値)国勢調査、(推計値)盛岡市の人口の将来推計(平成25年10月推計)

■年齢３区分別人口推計

年	平成 27 年		平成 32 年		平成 37 年		平成 42 年	
総数	297,047		290,455		281,820		271,739	
15 歳未満	37,182	12.5%	33,532	11.6%	29,944	10.6%	27,113	10.0%
15～64 歳	185,613	62.5%	176,092	60.6%	167,437	59.4%	157,827	58.1%
65 歳以上	74,252	25.0%	80,831	27.8%	84,439	30.0%	86,799	31.9%

資料：盛岡市人口ビジョン 第３章 人口将来展望

２．住宅の供給見込み

（１）住宅建設

平成21～26年度の新設住宅の平均は1,826戸で，除却は129戸となっています。この傾向が今後も継続すると仮定すると，新設約1,800戸から約130戸の除却を引いた約1,670戸の住宅が毎年増えていくと見込まれます。

■新設住宅の推移

単位：戸

	計	利用関係別				資金別					構造別						除却戸数
		持家	貸家	給与	分譲	民間	公営	機構	公団	その他	木造	SRC造	RC造	S造	CB造	その他	
平成21年度	1,498 (100%)	780 (52.1%)	606 (40.5%)	17 (1.1%)	95 (6.3%)	1,430 (95.5%)	0 (0.0%)	58 (3.9%)	0 (0.0%)	10 (0.7%)	1,063 (71.0%)	0 (0.0%)	101 (6.7%)	334 (22.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	148 (9.9%)
平成22年度	1,785 (100%)	904 (50.6%)	680 (38.1%)	1 (0.1%)	200 (11.2%)	1,548 (86.7%)	40 (2.2%)	196 (11.0%)	0 (0.0%)	1 (0.1%)	1,299 (72.8%)	0 (0.0%)	201 (11.3%)	285 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	180 (10.1%)
平成23年度	1,599 (100%)	832 (52.0%)	505 (31.6%)	0 (0.0%)	262 (16.4%)	1,474 (92.2%)	21 (1.3%)	104 (6.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1,101 (68.9%)	0 (0.0%)	155 (9.7%)	339 (21.2%)	0 (0.0%)	4 (0.3%)	96 (6.0%)
平成24年度	1,944 (100%)	965 (49.6%)	717 (36.9%)	14 (0.7%)	248 (12.8%)	1,741 (89.6%)	48 (2.5%)	155 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1,327 (68.3%)	0 (0.0%)	252 (13.0%)	360 (18.5%)	0 (0.0%)	5 (0.3%)	136 (7.0%)
平成25年度	2,189 (100%)	996 (45.5%)	760 (34.7%)	1 (0.0%)	432 (19.7%)	2,093 (95.6%)	48 (2.2%)	48 (2.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1,531 (69.9%)	0 (0.0%)	400 (18.3%)	258 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	141 (6.4%)
平成26年度	1,943 (100%)	803 (41.3%)	785 (40.4%)	6 (0.3%)	349 (18.0%)	1,855 (95.5%)	38 (2.0%)	46 (2.4%)	0 (0.0%)	4 (0.2%)	1,280 (65.9%)	0 (0.0%)	323 (16.6%)	338 (17.4%)	0 (0.0%)	2 (0.1%)	75 (3.9%)
平均	1,826	880	676	7	264	1,690	33	101	0	3	1,267	0	239	319	0	2	129

資料：建築動態統計調査

（２）マンション建設

分譲マンションの建築に伴う居住用戸数の供給は平成 21 年以降減少傾向にあります。この平均建設戸数が今後も継続すると仮定すると，年間に 120 戸程度の分譲マンションが供給されると見込まれます。

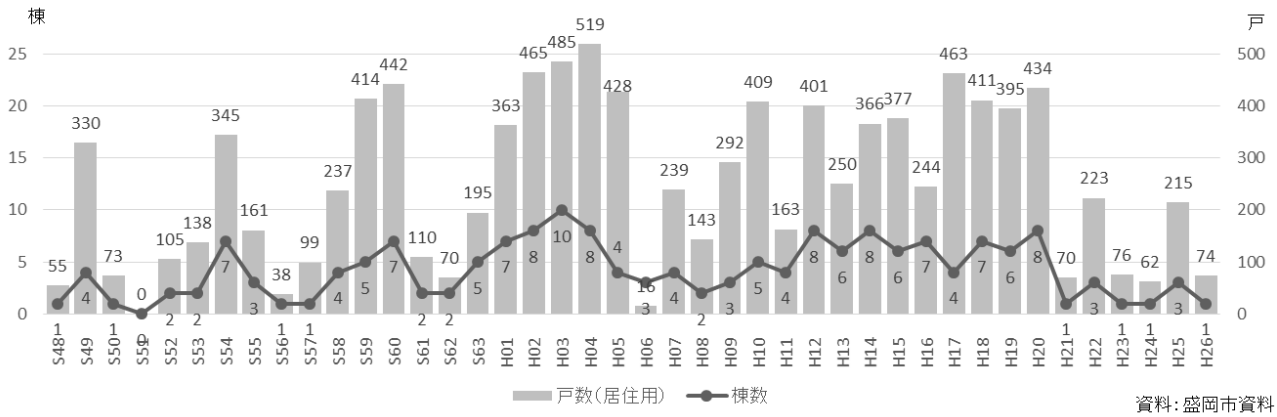
■分譲マンションの建築状況

単位：棟、戸

	平成1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
棟数	7	8	10	8	4	3	4	2	3	5	4	8	6	8	6	7	4	7	6	8	1	3	1	1	3	1
居住用戸数	363	465	485	519	428	16	239	143	292	409	163	401	250	366	377	244	463	411	395	434	70	223	76	62	215	74
																					平均120					
	平均292																									

資料：盛岡市資料

■分譲マンションの建築状況



資料：盛岡市資料

（３）宅地開発

市内では３つの土地区画整理事業が進められています。道明地区，都南中央第三地区及び太田地区の３地区合わせて約３万３千㎡（道明地区 13,740 ㎡，都南中央第三区 6,662 ㎡，太田地区 12,627.22 ㎡）の一般保留地が供給される予定となっています。

第５章　住宅施策の課題

国勢調査や住宅・土地統計調査など既存資料の分析のほか，市民の考えや意見を計画に反映させるため，市民意識調査によるアンケートや，民間事業者等へのヒアリングを実施し，その結果を踏まえ，市の住宅施策を取り巻く課題を次のように整理しました。

１．民間住宅等に関する課題

（１）人口・世帯の動向や居住状況からみた課題

①子育て世帯の住宅確保に対する支援

本市の人口は減少しており，この傾向は今後も続くと予想されます。これには社会動態よりも自然動態による影響が大きく，人口減少を克服し長期的に人口を安定させるためには，若い世代が安心して子どもを産み，育てることができるようにして，出生数を維持・増加させることが重要です。

そのため，子育てを担う世帯が，それぞれのライフスタイルに合った住宅に居住できるよう，住宅取得や民間賃貸住宅への入居などに対して支援していく必要があります。

②高齢者・障がい者に対するバリアフリー化や住宅確保に対する支援

本市では人口減少とともに高齢化も進行しており，約 10 年後の平成 37 年には市民の約３割が 65 歳以上の高齢者になると予測されています。また，市内には障がいを持った方々が１万人以上暮らしています。しかし，現状では，65 歳以上の方が暮らす住宅でも，バリアフリー化が不十分であったり，高齢者等のための設備がない住宅も多くみられます。

そのため，高齢者や障がい者が安心して暮らすことができるように住宅のバリアフリー化や民間賃貸住宅への円滑な入居などに対して支援していく必要があります。

③住宅確保要配慮者の円滑入居などに対する支援

増加が予測されている高齢者をはじめ，障がい者や子育て世帯，ＤＶ被害者，被災者など，住宅の確保に配慮が必要な世帯は多様化しており，これら住宅確保用配慮者の居住の安定に資する住宅セーフティネットの構築が必要になっています。

民間住宅においては，市営住宅との連携と役割分担のもと，住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居ができるよう支援していく必要があります。

④地域の特性に応じた住環境の形成

本市には人口増加を続ける中心市街地や，一方で人口減少が大きな問題となっている郊外の松園ニュータウンなど，多様な地域があります。

本市における位置付け・役割などを踏まえながら，それぞれの地域の特性に応じた良好な住環境を形成していく必要があります。

（２）住宅の状況からみた課題

①既存住宅の有効活用

本市の住宅数は世帯数を超えており，住宅・土地統計調査によると平成 25 年時点で総住宅戸数の 14.4%を占める約 20,900 戸が空き家となっています。また，平成 27 年７月から 10 月に行った実態調査では，おおむね１年間を通して使用されていない空き家が約 3,000 戸確認されています。空き家は人口減少に伴い増加することが予想され，同時に街並みに適さない荒れた空き家や倒壊等のお

それのある危険な空き家などが増加していくことも懸念されています。

そのため，良好な状態にある空き家の有効活用や危険な空き家の撤去などとともに，空き家化を防止する中古住宅の流通やリフォーム市場の環境整備などについて検討する必要があります。

②質の高い住宅整備の誘導

人口減少の進行や環境問題の深刻化などから，ストック重視の考えのもと住宅も長く大切に使用していくことが求められていますが，平成 25 年住宅・土地統計調査によると，本市の住宅ストックの約４分の１が新耐震基準以前に建てられたものであり，65 歳以上の方が住んでいる住宅であっても一定のバリアフリー化がなされているのは約４割となっています。

そのため，住宅が長く使用されるよう，耐震化やバリフリー化，長寿命化など質の向上を誘導していく必要があります。

③多様なニーズに対応した住宅確保に対する支援

本市では単独世帯，特に高齢者のひとり暮らしが増加しており，世帯規模が縮小しています。これに対して延べ面積 70 ㎡以上の規模の大きな住宅に居住するのは，民営の借家に居住する核家族世帯よりも，持ち家に居住する単独世帯のほうが多くなっています。また，高齢者が居住する住宅の高齢者対応水準が低いなど，世帯と居住している住宅のミスマッチがみられます。

人口減少社会において，より多くの人々の定住を促進していくためには，多様な住宅供給や円滑な入居，住み替えを支援することにより，このようなミスマッチを解消し，様々なライフステージにある世帯ごとのニーズに適した住宅を市内で確保できるようにしていく必要があります。

２．市営住宅に関する課題

（１）人口・世帯の動向や居住状況からみた課題

①子育て世帯の受け入れを想定した整備等

本市で進行する人口減少には自然動態による影響が大きいことにも勘案して，子育て世帯が安心して定住できるように，市営住宅においては，特に住宅に困窮している子育て世帯の入居機会の確保と，受け入れを想定した住戸整備などが必要です。

②高齢者・障がい者の受け入れを想定した整備等

高齢化の進行に伴い，公営住宅の入居対象となる低額所得者の中にも高齢者や障がい者が増えていくことが予想されます。

市営住宅においては，高齢者・障がい者世帯のうち，特に住宅に困窮している世帯の入居機会の確保と，受け入れを想定したバリアフリー化の推進，住戸整備などが必要です。

③住宅セーフティネットの中核としての整備

住宅の確保に配慮が必要な住宅確保要配慮者の中には，収入が低く，民間市場では適切な水準の住宅を確保することが困難な世帯も多いと推測されます。

市営住宅は，本市の住宅セーフティネットの中核としての役割を果たす住宅として，適正量の確保と真に住宅に困窮する世帯の適正入居の推進などが必要です。

④地域の魅力向上に寄与する住宅整備

規模が大きく，地域に与える影響も大きい市営住宅は，民間住宅づくりの手本となることも意識して，良好な街並み形成に配慮した意匠・形態にするなど，地域の魅力向上に寄与する住宅としての整備を進める必要があります。

（２）住宅の状況からみた課題

①既存住宅重視の考えに基づく適正な管理・運営

本市には約 2,600 戸の市営住宅があり，県営住宅と合わせた公営住宅戸数が人口や世帯数に対する割合は，県下市部の中でも高い割合となっています。

市営住宅は，本市の住宅セーフティネットの中核として需要の変化や新たなニーズ等に適切に対応するほか，人口減少を背景としたストック重視の考え方のもと，厳しい財政状況にも配慮して，既存住宅の長寿命化を図るなど，適正に管理・運営していくことが重要となっています。

②質の高い住宅としての整備・推進

人口減少などを背景としたストック重視の考え方のもと，規模が大きく周辺への影響も大きい市営住宅は，民間住宅整備の手本となることも意識して，耐震化，バリアフリー化，省エネルギー化，長寿命化などを進める必要があります。

③入居世帯の多様化などを想定した対応

人口減少，少子高齢化が進み社会経済情勢が変化する中で，市営住宅の入居対象となる世帯も多様化してくることが予想されます。

そのため入居世帯の多様化や世帯構成の変化などを踏まえた入居機会の確保や，グループホームや家族との近居を含めた住まい方の検討，住戸整備などをしていく必要があります。

第６章　住宅施策の方針

１．住宅施策の基本理念

盛岡の魅力を感じ人々がいきいきと暮らす住まいづくり

少子高齢・人口減少社会の到来，環境重視への価値観の変化，経済の高度成長から低成長への転換，国内にとどまらない地域間競争の進行及び産業構造の再構築の進展など社会経済の大きな変化を踏まえて策定され，平成 37 年を目標年次として平成 27 年度からスタートした盛岡市総合計画では，市民の誰もがいきいきと暮らし，人の営みを支える産業やにぎわいがまちに活力を生み，盛岡らしさをいかしながら新しい魅力を生み出し，未来に引き継いでいくとともに，市民が盛岡のまちに誇りを持ち，世界の中で盛岡らしさを発揮できる世界につながるまちを目指すものとして，目指すべき将来像を「ひと・まち・未来が輝き　世界につながるまち盛岡」とし，その実現のためまちづくりの理念や方向性を示す４つの基本目標を以下のように設定しています。

盛岡市総合計画［基本構想］２０１５～２０２５

【目指すべき将来像】

ひと・まち・未来が輝き　世界につながるまち盛岡

【基本目標】

●人がいきいきと暮らすまちづくり

●盛岡の魅力があふれるまちづくり

●人を育み未来につなぐまちづくり

●人が集い活力を生むまちづくり

住宅は，私たちが生活を営む上でもっとも身近な生活空間であり，憩いや安らぎなど生活を楽しむ場でもあります。同時に，『もりおか』らしい街並みを形成するなど，まちを構成する重要な要素にもなっています。

そのため，人々の健康的で文化的な生活の確保を前提としながら，盛岡市総合計画の目指す将来像「ひと・まち・未来が輝き　世界につながるまち盛岡」の実現に向けて，「盛岡の魅力を感じ人々がいきいきと暮らす住まいづくり」の実現を住宅施策の基本理念として定めます。

２．基本目標

基本理念「盛岡の魅力を感じ人々がいきいきと暮らす住まいづくり」を実現するため，これからの住宅施策展開の柱となる基本目標を以下のように設定します。

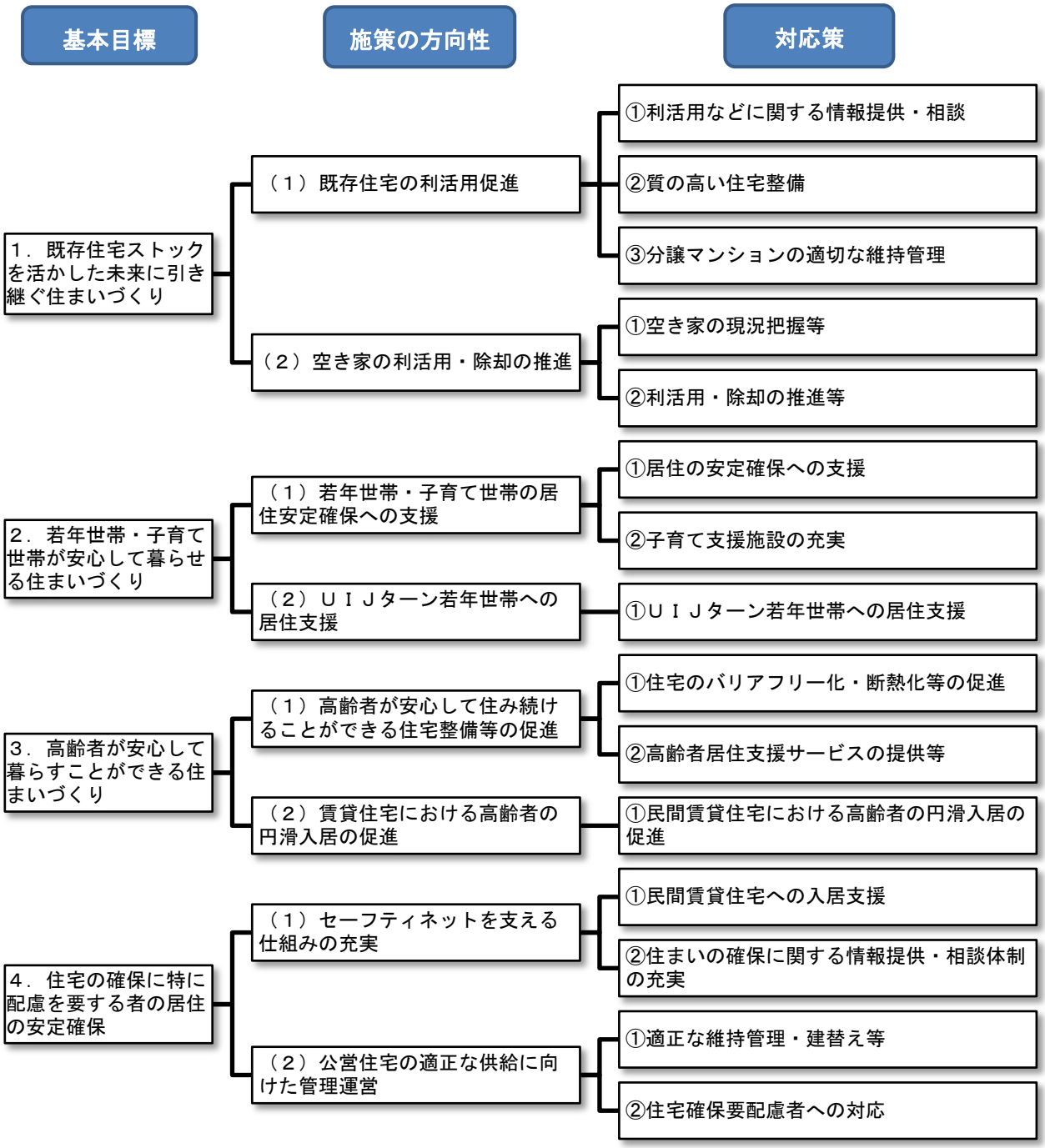
基本目標１　既存ストックを活かした未来に引き継ぐ住まいづくり

基本目標２　若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり

基本目標３　高齢者が安心して暮らすことができる住まいづくり

基本目標４　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保

３．施策の体系



第７章　基本的な施策

ここでは，前章の４つの基本目標の実現に向けて実施する施策の方向性と具体的な活動内容について示します。これらは，市の関係各課の連携で実施するものや，国・県をはじめ関係団体等が実施している施策等もあり，お互いの連携と協力のもとに取り組みを進めていきます。

１．既存住宅ストックを活かした未来に引き継ぐ住まいづくり

（１）既存住宅の利活用促進

本市には 14 万戸以上の住宅があります。これらの既存住宅は多くの所有者にとって大きな財産であるとともに，街並み形成などに寄与するまちを構成する重要な資源となっています。

そのため，人口減少の進行が予想される中，既存住宅が所有者に長く良好な状態で利用されるよう，また，所有者自らが居住することがなくなる場合も，所有者あるいは新しい所有者によって有効に利活用されるよう対応を図ります。

①利活用などに関する情報提供・相談

所有者等による長く良い状態で利活用できる住宅整備と利活用などを促進するため，情報提供による意識啓発や相談体制の充実などを図ります。

制度等	概　　要
「住宅相談コーナー（一般財団法人岩手県建築住宅センター）」による相談体制やアドバイス等の活用促進	一般財団法人岩手県建築住宅センターが運営する県の住宅相談コーナーの周知に努め，住宅のバリアフリー化や耐震化など質の高い整備や利活用などを望む所有者や利用希望者に対して相談に応じ，情報やアドバイスを提供できるよう活用を促進します。
「定期借地制度」「定期借家制度」「DIY 型賃貸」など多様な賃貸借手法の周知	空き家の転貸に不安や問題を抱える所有者に対して，定められた期間で確定的に賃貸借契約が終了する「定期借地制度」「定期借家制度」や，転貸するための改修費用を抑えることができるなどのメリットがある「ＤＩＹ型賃貸」などの多様な賃貸借手法の周知を図ります。
「リバース・モーゲージ制度」の活用促進	高齢者の住まいの確保に関する資金面の問題解決策の一つとして，自宅に住み続けながら，自宅を担保に融資を受けることができ，最後に自宅売却で清算する仕組みである「リバース・モーゲージ制度」の周知に努め，活用を促進します。
「リフォーム支援ネット　リフォネット（公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター）」や「増改築相談員」の周知	住宅のリフォームやバリアフリーについての基礎知識などが掲載されている財団法人リフォーム・紛争処理支援センターが運営するインターネット窓口である「リフォーム支援ネット　リフォネット」の周知を図るとともに，消費者からの相談に対応する「増改築相談員」の周知に努めます。

②質の高い住宅整備

環境問題にも配慮して，既存住宅の適正管理やリフォームの促進，あるいは良質な住宅を供給するなどして，中古住宅になっても長期間良好な状態で使われていくよう，住まいの長寿命化を図ります。

制度等	概　　要
「住宅性能表示制度」の活用促進	「構造の安定」「火災時の安全」「劣化の軽減」「空気環境」「高齢者等への配慮」など住宅の性能を統一された表示ルールで比較できるように表示を行うことを定めた「住宅性能表示制度」の周知を図ります。
「高齢者等住宅改造に対する支援事業」「介護保険住宅改修」の活用促進	「高齢者等住宅改造に対する支援事業」「介護保険住宅改修」の活用を促進し，高齢者が居住する住宅のバリアフリー化を推進します。【介護保険課】
「障がい者等住宅改造支援事業」「障がい者住宅整備資金交付事業」の活用促進	「障がい者等住宅改造支援事業」「障がい者住宅整備資金交付事業」の活用を促進し，障がい者が居住する住宅のバリアフリー化を推進します。【障がい福祉課】
「盛岡市木造住宅耐震診断支援事業」「盛岡市木造住宅耐震改修費補助金交付事業」の活用促進	「盛岡市木造住宅耐震診断支援事業」「盛岡市木造住宅耐震改修費補助金交付事業」の活用を促進し，木造住宅の耐震診断・耐震改修を推進します。【建築指導課】
「岩手県木造住宅耐震診断士認定制度」「いわて木造住宅耐震改修事業者登録制度」の活用促進	「岩手県木造住宅耐震診断士認定制度」「いわて木造住宅耐震改修事業者登録制度」の周知に努め，活用を促進します。 【建築指導課】
「岩手型住宅」の普及・啓発	岩手の厳しい気候でも環境に優しい生活ができる「省エネ性能」をもち，岩手の風土に適した「岩手らしさ」を備えた「岩手型住宅」の普及・啓発を図ります。
住宅の断熱化・省エネルギー化の促進	住宅の高断熱化を図る省エネ住宅や住宅省エネラベルについて情報を提供します。【環境企画課】 また，高断熱化などの省エネ改修工事，高齢者又は障がい者が居住する住宅のバリアフリー改修工事並びに耐震改修工事を実施した既存住宅について，地方税法による固定資産税の減額制度等の周知を図ります。【資産税課】
「盛岡市市産材利用住宅支援事業」の活用促進	「盛岡市市産材利用住宅支援事業」による市産材を活用した住宅建設を促進します。【林政課】

「盛岡市住宅用太陽光発電システム等設置費補助金」の活用促進	「盛岡市住宅用太陽光発電システム等設置費補助金」を活用した，住宅用太陽光発電システム等の設置を促進します。【環境企画課】
「長期優良住宅」の供給誘導	住宅を長期にわたり使用することにより，住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し，環境への負荷を低減する「長期優良住宅」の供給を誘導します。【建築指導課】
「盛岡市浄化槽設置整備事業補助金交付事業」の活用促進	「盛岡市浄化槽設置整備事業補助金交付事業」を活用して，下水道事業計画区域等以外の住宅における浄化槽設置を促進します。【給排水課】
「盛岡市緑のまちづくり補助金交付制度」を活用した生垣の設置の促進	「盛岡市緑のまちづくり補助金交付制度」を活用して生垣の設置を促進します。【公園みどり課】
優良建築物等整備事業，再開発事業などによる住宅供給	中心市街地における優良建築物等整備事業，再開発事業などによる都市型住宅の供給を図ります。【市街地整備課】
岩手県の「犯罪の防止に配慮した住宅の構造，設備等に関する指針」の普及・啓発	岩手県の「犯罪の防止に配慮した住宅の構造，設備等に関する指針」の普及・啓発を図ります。
防災マップやハザードマップによる災害の危険性が高い区域の周知	防災マップやハザードマップにより，住宅の建て方等にも影響のある土砂災害危険箇所や浸水する可能性のある地域など災害の危険性が高い区域の周知に努めます。【危機管理防災課】

③分譲マンションの適切な維持管理

現状を把握したうえで，管理・修繕や建替えに関する情報提供などをしていくことで，管理組合等による分譲マンションの適切な維持管理を支援していきます。

制度等	概　　要
管理・修繕・建替え等に関する情報提供と相談体制の検討	分譲マンションの管理・修繕・建替え等に関する情報を提供するとともに，管理組合等からの相談に総合的に対応できる体制の構築を検討します。
「マンション管理士」「マンションリフォームマネージャー」などの周知	マンションの管理やリフォームなどの専門的知識を有し，管理組合等からの相談に応じる「マンション管理士」や「マンションリフォームマネージャー」などの周知に努めます。
マンションを対象とした耐震診断・耐震改修の必要性の周知	マンションを対象とした耐震診断・耐震改修の必要性について周知を図ります。

（２）空き家の利活用・除却の推進

本市の住宅戸数は，世帯数を１万５千以上上回っており，人口減少に伴い街並みに適さない荒れた住宅や倒壊等のおそれのある危険な住宅なども含む空き家が増加していくことが懸念されます。

そのため，良好な状態にある空き家の利活用及び危険な状態にある空き家の除却の推進を図ります。

①空き家の現況把握等

これからの対応策を検討する基礎資料として，増加が懸念される空き家の現況を把握するとともに，所有者による利活用・適正管理が行われるよう意識向上を図ります。

制度等	概　　要
空き家の現地確認	市民等からの情報を基に，空き家の現地確認を実施し，空き家の状態に応じ対策を検討します。【都市計画課】 問題のある空き家について相談があった場合は，現地を確認したうえで，必要に応じて所有者調査を行い，適正な管理を所有者に依頼します。【くらしの安全課】
情報提供による所有者の空き家利活用意識の啓発	利活用支援策のほか，地域に与える影響など空き家に関する情報を提供することにより，所有者の空き家利活用の意識を啓発します。【都市計画課】
空き家の適正な管理方法などの周知	空き家が放置されることにより周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことがないように，空き家の適正な管理方法の周知などに努め，所有者や地域住民等の意識向上を図ります。【くらしの安全課】

②利活用・除却の推進等

居住者に対する支援，住宅以外の活用などにより，空き家の利活用や除却を促進します。

制度等	概　　要
「空き家等バンク制度」の充実と活用促進	空き家を有効活用するためにホームページ等で情報提供している「空き家等バンク制度」の充実と活用促進を図ります。 【都市計画課】
空き家の地域の子育て支援施設としての活用の検討	地域における子育て世代の交流の場や子どもの預かり場所などとしての空き家の利活用について検討します。 【子ども未来課・子育てあんしん課】
空き家の地域福祉やコミュニティの拠点としての活用の検討	地域福祉やコミュニティの拠点としての空き家の利活用について検討します。
「定住化対策空き家利用促進事業」の検討	市外からの転入者が空き家を利活用する場合，空き家のリフォーム費用を補助することにより，空き家の減少と人口増加を図ります。
特定空き家等への対処	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にある等周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な空き家の所有者等に対する助言，指導，勧告，命令，代執行などの措置や解決策を検討します。【くらしの安全課】

２．若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり

（１）若年世帯・子育て世帯の居住安定確保への支援

人口減少や少子高齢化の進行を背景に「盛岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では「共につくる『子どもと子育てにやさしいまち盛岡』」を目指すこととしています。

そのため，居住に関する支援制度の活用や，「盛岡市子ども・子育て支援事業計画」などに基づく関連施設整備や居住環境整備などにより，若年世帯や子育て世帯の居住の安定確保を図ります。

①居住の安定確保への支援

円滑な民間賃貸住宅への入居など住まいの確保を支援します。

制度等	概　　要
「岩手県あんしん賃貸支援事業（岩手県居住支援協議会）」の活用促進	高齢者，障がい者，外国人，子育て世帯（以下「高齢者等」）の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅に関する情報などを提供するとともに，入居時における契約手続きの立会いサポートなど，様々な居住支援サービスが提供される「岩手県あんしん賃貸支援事業」の周知に努め，活用を促進します。
「家賃債務保証制度（一般財団法人高齢者住宅財団）」の周知	貸主と利用者双方が安心して賃貸借ができる制度のひとつとして，高齢者等の世帯や解雇等による住居退去者世帯の方が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し，連帯保証人の役割を担うことで，賃貸住宅への入居を支援する制度である一般財団法人高齢者住宅財団の「家賃債務保証制度」の周知に努めます。
地域優良賃貸住宅（一般型）の供給誘導	民間事業者との連携のもと，子育て世帯等に特に配慮した地域優良賃貸住宅（一般型）の供給を誘導します。
郊外団地の一戸建住宅への居住希望者に対する支援の検討	国の動きなどに注視しながら，郊外団地に立地する一戸建住宅への子育て世帯の入居，２世帯居住などに対する支援のあり方や方法などについて検討します。
３世代同居等への支援の検討	街なかのマンション等において，親・子・孫が３世代で同居又は近隣に居住するための住宅の取得や転居等に対する支援を検討します。

②子育て支援施設の充実

「盛岡市子ども・子育て支援事業計画」などに基づく関連施設整備や居住環境整備などに合わせて，空き家を利活用した子育て支援施設整備を検討します。

制度等	概　　要
空き家の地域の子育て支援施設としての活用の検討	（再掲）

（２）ＵＩＪターン若年世帯への居住支援

人口減少・少子高齢化を踏まえると都市の活力維持のためにも，多くのＵＩＪターン若年世帯を迎え入れていくことが必要です。

そのため，これら市外から転入してくる若年世帯の住宅確保などに対する支援を図ります。

①ＵＩＪターン若年世帯への居住支援

「盛岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」などに基づく雇用の場創出などに合わせて，空き家を利活用した住宅確保支援などを図ります。

制度等	概　　要
「定住化対策空き家利用促進事業」の検討	（再掲）
郊外団地の一戸建住宅への居住希望者に対する支援の検討	（再掲）
３世代同居等への支援の検討	（再掲）

３．高齢者が安心して暮らすことができる住まいづくり

（１）高齢者が安心して住み続けることができる住宅整備等の促進

本市でも高齢化の進行が予測されており，盛岡市総合計画では平成 37 年の高齢化率が 30.0%になると見込まれています。

そのため，高齢者が安心して住み続けることができる住宅整備等を促進します。

①住宅のバリアフリー化・断熱化等の促進

各種支援制度の充実・活用により，高齢者の持ち家のバリアフリー化を支援します。さらに，「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の普及などにより，より多くの住宅のバリアフリー化を誘導します。

制度等	概　　要
「高齢者等住宅改造に対する支援事業」「介護保険住宅改修」の活用促進	（再掲）
「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」やユニバーサルデザインの普及啓発	所有者などの意識啓発を図るため，高齢者が住み続けることができるように住宅の設計上の配慮事項を示す「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」や，できる限りすべての人が利用しやすいように，製品や建物などをデザインしようとするユニバーサルデザインの考え方の普及啓発を図ります。
「岩手県高齢者向けリフォーム相談員」の活用促進	高齢者が安心して住宅リフォームや建て替えの相談ができる「岩手県高齢者向けリフォーム相談員」の周知に努め，活用を促進します。

「リフォーム支援ネット　リフォネット（公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター）」の周知	（再掲）
住宅の断熱化・省エネルギー化の促進	（再掲）

②高齢者居住支援サービスの提供等

緊急通報装置の設置など，高齢者が自宅・地域で安心して暮らすことができるよう支援します。

制度等	概　　要
「盛岡市ひとり暮らし高齢者等地域生活サポート事業」「盛岡市ひとり暮らし重度身体障害者等緊急通報サービス事業」の活用促進	一人暮らしの高齢者や重度身体障がい者等の自宅に緊急通報装置を設置し，緊急時の対応と安否確認によって日常生活の不安解消を図る「盛岡市ひとり暮らし高齢者等地域生活サポート事業」「盛岡市ひとり暮らし重度身体障害者等緊急通報サービス事業」の活用を促進します。【長寿社会課・障がい福祉課】
「リバース・モーゲージ制度」の活用促進	（再掲）

（２）賃貸住宅における高齢者の円滑入居の促進

金銭的保証に対する不安，緊急時対応に対する不安などから，高齢者が民間賃貸住宅に入居しづらい状況があります。

そのため，入居者と貸主の双方が抱える不安や心配事を解消することにより，高齢者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるように支援します。

①民間賃貸住宅における高齢者の円滑入居の促進

入居者と貸主の双方が抱える不安や心配事を解消することにより，高齢者が民間賃貸住宅に安心かつ円滑に入居できるように支援します。

制度等	概　　要
「岩手県あんしん賃貸支援事業（岩手県居住支援協議会）」の活用促進	（再掲）
「家賃債務保証制度(一般財団法人高齢者住宅財団)」の周知	（再掲）
「終身建物賃貸借制度」の活用促進	貸主と利用者双方が安心して賃貸借ができる制度のひとつとして，高齢者向けの建物の賃貸借で，賃借人の死亡をもって賃貸借契約を終了できる「終身建物賃貸借制度」の周知に努め，活用を促進します。

「マイホーム借り上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）」の周知	高齢者の住まいの確保に関する資金面等の問題解決策の一つとして，マイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し，安定した賃料収入を保証する一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借り上げ制度」の周知に努め，活用を促進します。
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	民間事業者との連携のもと，サービス付き高齢者向け住宅の周知を促進します。

４．住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保

（１）セーフティネットを支える仕組みの充実

住宅の確保に関して特に配慮が必要な住宅確保要配慮者が安心して住み続けられることができる住宅セーフティネットの構築が必要とされています。

そのため，住宅確保要配慮者の住まい確保に対して，民間賃貸住宅への入居支援や情報提供・相談体制などの充実を図ります。

①民間賃貸住宅への入居支援

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居を支援します。

制度等	概　　要
「岩手県あんしん賃貸支援事業（岩手県居住支援協議会）」の活用促進	（再掲）
「家賃債務保証制度（一般財団法人高齢者住宅財団）」の周知	（再掲）
「終身建物賃貸借制度」の活用促進	（再掲）

②住まいの確保に関する情報提供・相談体制の充実

住宅確保要配慮者の住まいの確保に関する情報提供や相談体制を充実します。

制度等	概　　要
住まいの確保に関する情報提供・相談体制の充実	ホームページや広報などを活用して各種支援策など住まいの確保に関する情報を提供します。また，社会福祉支援組織等と連携し上記の周知を図ります。
「住宅相談コーナー（一般財団法人岩手県建築住宅センター）」の活用促進	（再掲）

（２）公営住宅の適正な供給に向けた管理運営

市営住宅や県営住宅といった公営住宅は，住宅セーフティネットの中核としての役割を担います。

そのため，前述の高齢者世帯や子育て世帯・障がい者世帯のための取組のほか，市営住宅はその中核を担う住宅として適正な供給に向けた管理運営を図ります。

①適正な維持管理・建替え等

住宅セーフティネットの中核としての役割を担う市営住宅の，適正な維持管理・建替え等に取り組みます 。

制度等	概　　要
「盛岡市市営住宅長寿命化計画」に基づく適切な維持管理と計画的な建替え	「盛岡市市営住宅長寿命化計画」に基づき，適正な維持管理を行い，老朽化した住宅の計画的な建替えを図ります。

②住宅確保要配慮者への対応

高齢者を含む住宅確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）が円滑に入居できるよう適正な管理・運営を図ります。

制度等	概　　要
高齢者世帯，障がい者世帯，子育て世帯等の入居機会の確保	市営住宅における高齢者世帯，障がい者世帯，未就学児のいる世帯やひとり親世帯の優先入居を図ります。
市営住宅の高齢者向け住宅への改善	入居者が高齢化しても快適に住み続けられるよう，低層階の高齢者向け改善事業の実施や敷地内のバリアフリー化を計画的に推進します。
市営住宅における子育てに配慮した住戸の整備	市営住宅において，子どもを見守りやすい平面構成などの子育てに配慮した住戸の整備を進めます。
シルバーハウジングの適切な運用	高齢者の居住に配慮した住宅で緊急時の通報や見守りなどの生活支援を受けることができるシルバーハウジングについて，実施している市営月が丘アパートでの適切な運用に努めます。
収入超過者・高額所得者の住み替え促進	盛岡市市営住宅条例に基づき，収入超過者に対しては市営住宅から民間賃貸住宅等への住み替え誘導に努めます。また，高額所得者に対しては居住する市営住宅の明渡しを請求します。
家族構成や身体能力の変化に伴う市営住宅内住み替えの円滑化	高齢者一人暮らし世帯の低層階への住み替え等，家族構成や身体能力の変化に伴う市営住宅内での円滑な住み替えの手法を検討します。
市営住宅の居住性向上に向けた計画的な更新	既存の浴室空間にユニットバスと給湯器を設置するなど，居住性の向上に向けた更新を計画的に実施します。

第８章　市営住宅の方向性

１．公営住宅の役割

市営住宅は，住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で賃貸することで住生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としており，市内にある県営住宅とともに住宅セーフティネットの中心的役割を担っています。

また，住生活基本計画（全国計画）では，目標の一つに「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」を掲げ，様々な施策に取り組むこととしています。

住生活基本計画（全国計画）より

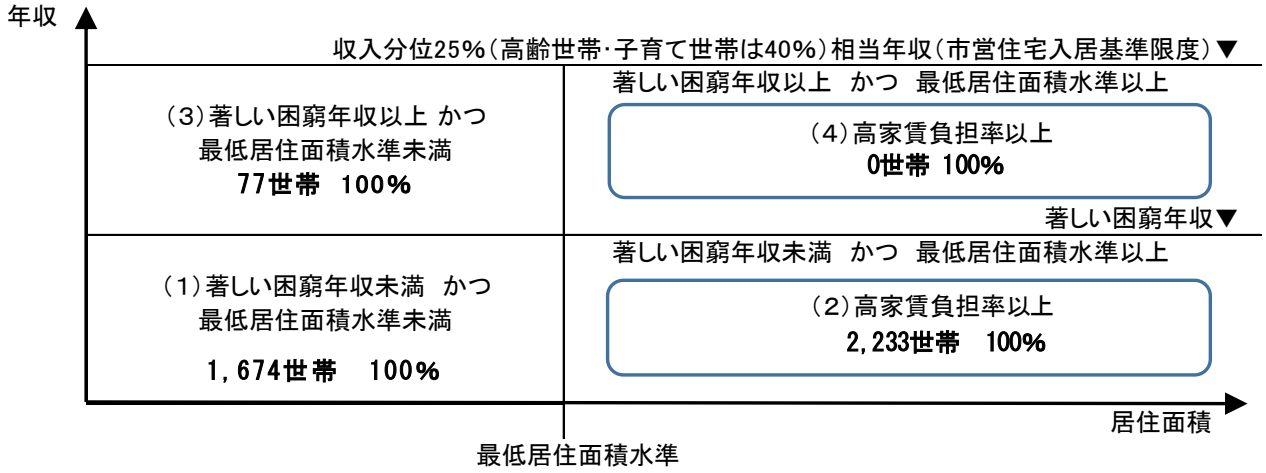
目標３ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

低額所得者，被災者，高齢者，障害者，子どもを育成する家庭，外国人，ホームレス等の住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）がそれぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう，公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し，これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す。

２．公営住宅の需要推計

自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難等の理由のため，公営住宅への入居等公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯である要支援世帯数を，国土交通省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」の考えに基づき推計すると，本市における今後 10 年間の要支援世帯数は下表のようになります。

■本市における今後 10 年間の要支援世帯数の推計結果（国土交通省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」の考えによる）



国土交通省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」に基づく要支援世帯数の算定の考え方

① 10 年後までに，管内の公営住宅への入退去（世帯の滅失，戻り入居を除く）が行われないと仮定※した場合の公営住宅以外の借家に居住する低額所得者等の世帯を算定する。

※この仮定により，10 年後の公営住宅以外の借家に居住する公営住宅入居資格世帯の最大値が推計される。

② 考え方を明確にしながら，３種の要件により住宅の困窮度別の世帯数を算出する。

ア　著しい困窮年収（適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅の確保が著しく困難な年収）を下回っているか

イ　現在居住する住宅が最低居住面積水準を下回っているか

ウ　最低居住面積水準を上回っているが，高家賃負担となっているか

公営住宅供給目標量設定支援プログラムにかかる用語解説

- 最低居住面積水準　国が定める健康で文化的な住生活を営むために必要不可欠な住宅面積の基準。（例：単身 25 ㎡，２人世帯 30 ㎡，４人世帯 50 ㎡）
- 著しい困窮年収　世帯年収と地域の民間借家状況から，最低居住面積水準以上の住宅確保が困難な年収のこと。（本市仮定値：４人世帯で年収 350 万円程度）
- 高家賃負担率　地域の年収 200 万円以下の世帯のうち，民営借家居住世帯における年収に対する平均家賃負担率のこと。（本市仮定値：４割程度）

これに対して本市では，公営住宅法に基づき市で建設し低所得者に賃貸する市営住宅が，本市の住宅セーフティネットの中心的役割を担うことを考慮して，著しい困窮年収未満の世帯の適正入居に努め，その中でも以下の世帯を同じ公営住宅である県営住宅とともに特に優先的に対応すべき要支援世帯として設定します。

【盛岡市における公営住宅で対応すべき要支援世帯】

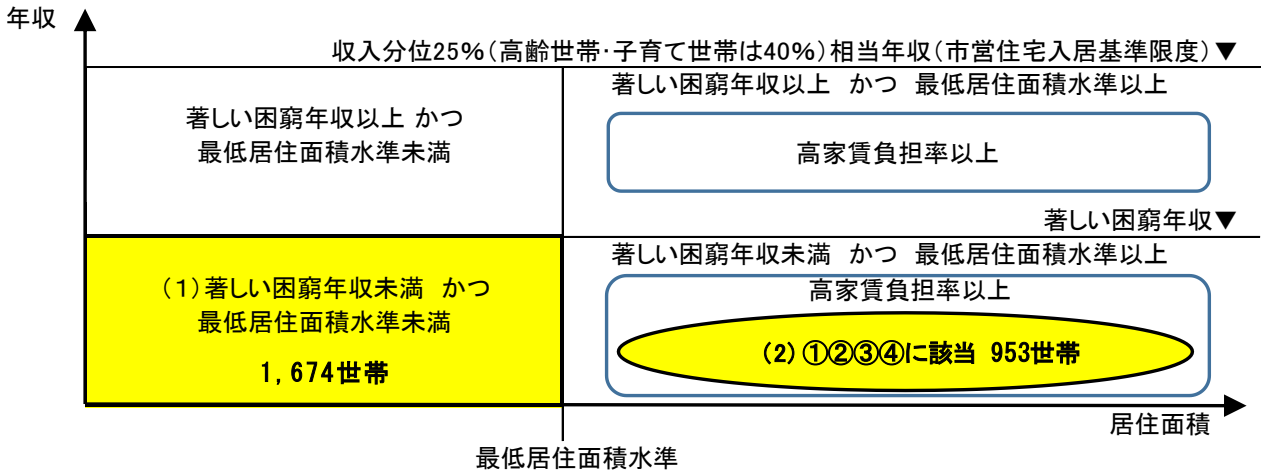
（１）著しい困窮年収未満，最低居住面積水準未満の住宅に居住する世帯

（２）①　〃　，最低住面積水準以上，高家賃負担率以上のうち 65歳以上の単身高齢者世帯

②　〃　，　〃　，　〃　単身障がい者世帯

③　〃　，　〃　，　〃　就学前児童がいる多子世帯

④　〃　，　〃　，　〃　〃　母（父）子世帯



【盛岡市における公営住宅で対応すべき要支援世帯数】　2,627 世帯（1,674+953）

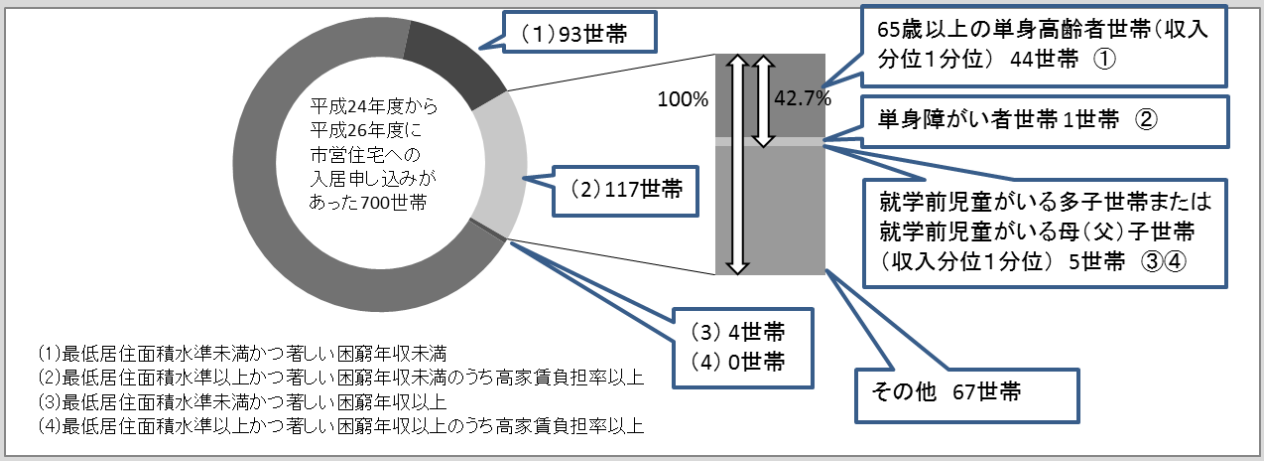
本市において公営住宅で対応すべき要支援世帯数の考え方

国土交通省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」の考えに基づき推計した（１）～（４）の要支援世帯について以下のように対応します。

・（１）の「著しい困窮年収※未満で，最低居住面積水準未満」の住宅に居住する世帯は支援の必要性が極めて高いため，算入率は**100%**として，前頁表の**1,674 世帯**を対象とします。
※月当たりの収入金額が収入分位の１分位（104,000 円以下）の世帯

・「著しい困窮年収未満，最低住面積水準以上，高家賃負担率以上」のうち，本市の状況を勘案し
（２）－ ① 65 歳以上の単身高齢者世帯
（２）－ ② 単身障がい者世帯
（２）－ ③ 就学前児童がいる多子世帯
（２）－ ④ 就学前児童がいる母（父）子世帯
の世帯を優先的に対応します。

そのため，平成 24 年度から平成 26 年度に市営住宅への入居申し込みがあった 700 世帯の中で，「著しい困窮年収未満，最低住面積水準以上，高家賃負担率以上」に区分される 117 世帯に対して（２）-①②③④に該当する 50 世帯が占める割合である**42.7%**を算入率として，前々頁表の 2,233 世帯の**42.7%**にあたる**953 世帯**を対象とします。



・これらの対応を優先するものとし，著しい困窮年収以上の世帯の算入率は 0%とします。
・以上の考え方により，本市において公営住宅で対応すべき要支援世帯数は，
2,627 世帯【＝（１）の 1,674 世帯 ＋（２）①②③④の 953 世帯】
と設定します。

３．公営住宅供給量の予測

公営住宅の供給量予測の基本的な考え方は，既存公営住宅の空き住戸発生率に基づく募集戸数や建替え等による新規募集戸数の合計を入居可能戸数として算定します。

10 年間で対応可能な公営住宅戸数

住宅の種類	募集対象戸数（戸）	空き住戸募集戸数（戸）a	新規募集戸数（戸）b	入居可能戸数（a＋b）
市営住宅	2,321	926	69	**995 戸**
県営住宅	2,892	1,502	154	**1,656 戸**
計				**2,651 戸**

空き住戸募集戸数：募集対象戸数に対して年間に発生する空き住戸率を乗じて算定した値

	公営住宅の供給計画（市営）								その他公的賃貸（県営）					要支援世帯に対応可能な戸数
	公営住宅ストック数	うち募集対象	年間空き住戸発生率	計画期間（年間）	新規入居用				年間空き住戸発生率	平成27年度末ストック数	計画期間内新規供給※	計画期間内空き住戸募集	活用想定戸数	
					空き住戸募集	新規整備	うち新設	合計						
		a	b	c	d＝a*b*c		e	f=d+e	g	h	i	j=(h+i/2)*g*c	k=i+j	f+k
H28-32：5年間	2,468	2,311	3.99%	5	461	128	69	530	5.06%	2,842	130	735	865	1,395
H28-37：10年間	2,454	2,321	3.99%	10	926	128	69	995	5.06%	2,892	154	1,502	1,656	2,651

国土交通省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」に基づく公営住宅供給量の算定の考え方

＜空家募集戸数＞

［空家募集戸数］＝［計画期間内の平均ストック数］×［空き住戸発生率］×［年］

・本プログラムにおいて空き住戸発生率は，過去の空き住戸募集実績をもとにしつつ，収入超過者・高額所得者等の退居誘導を含む管理の適正化等の効果を踏まえて設定することとしている。

・公募によらず既入居者を入居させる戸数（戻り入居・移転等）は含まない。

＜新規整備（建設・買取・借上）＞

・既往の計画，空家募集，建替，公営住宅等による要支援世帯数，公営住宅以外で要支援世帯用に活用する公的賃貸住宅の戸数（活用想定戸数）等を踏まえて設定する。

・また，整備戸数を，新規募集用と既入居者用（戻り入居・移転等）に分けて設定する。

＜建替，全面的改善等＞

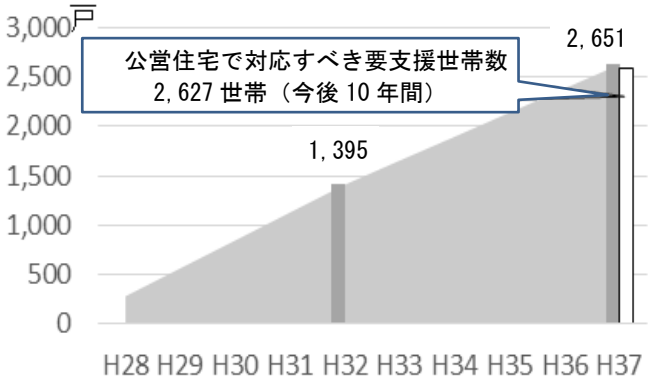
・既往の計画，ストックの築後年数等を踏まえて設定する。

・建替，全面的改善等による整備戸数を，新規募集用と既入居者用（戻り入居・移転等）に分けて設定する。

４．需要量と供給量の比較

市営住宅及び県営住宅の空き住戸募集戸数，盛岡市市営住宅長寿命化計画等に基づく新規整備や建替による整備等の実績を踏まえ国土交通省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」の考えに基づき推計すると，10年間で対応可能な公営住宅戸数は要支援世帯数2,627世帯を上回る2,651戸と算出され，市営住宅は盛岡市市営住宅長寿命化計画等に基づく整備内容で必要な数量を確保できる見込みです。

■要支援世帯に対応可能な公営住宅戸数の発生イメージ（累計）



■市営住宅入居者の収入超過世帯数（平成 27 年 10 月 1 日時点）

分位	月額収入	一般世帯	裁量世帯
1 （~10%）	（104,000 円以下）	612	1,111
2 （15%）	（104,001 円～123,000 円）	68	46
3 （20%）	（123,001 円～139,000 円）	48	17
4 （25%）	（139,001 円～158,000 円）	61	19
5 （32.5%）	（158,001 円～186,000 円）	**59**	17
6 （40%）	（186,001 円～214,000 円）	**43**	14
7 以上（50%）	（214,001 円以上）	**88**	**21**
計	2,224	979	1,245
	うち収入超過者　211	**190**	**21**

また，平成 27 年 10 月 1 日時点で市営住宅に入居している世帯 2,224 世帯のうち 9.5%にあたる 211 世帯（一般世帯で 190 世帯，裁量世帯で 21 世帯）が盛岡市市営住宅条例により明渡し努力義務が生じる収入超過世帯となっています。また，より高額の収入がある高額所得者は，市長の定める期限までに速やかに市営住宅を明け渡さなければならないとされています。

そのため，今後 10 年間の市営住宅は要支援世帯への対応に配慮して，盛岡市市営住宅長寿命化計画等に基づく整備を推進するとともに，収入超過世帯・高額所得者（P30 表「収入超過者・高額所得者」参照）の転居などにより，真に住宅に困窮する世帯の適正な入居に関する政策を進めていきます。

５．市営住宅の計画

（１）市営住宅の整備

①市営住宅長寿命化計画の推進

盛岡市市営住宅長寿命化計画に基づき，既存ストックに居住性の向上や長寿命化を図る改善工事を計画的に実施することにより，一定の品質を確保して多様な世帯が安心して居住できる低廉な住宅を整備します。

②統合による団地の集約化で管理の効率化

今後必要となる市営住宅戸数を見極めながら，団地内の管理棟数の整理により不足する駐車場や必要な共用スペースの確保を検討するとともに，団地の統合による集約化で管理の効率化と経費の削減を図ります。

③費用対効果を考慮した建替え事業

老朽化が進行して機能上及び安全上の課題がある既存ストックは，団地単位で施設規模等の見直しを行い，改修とのコスト比較のうえで建替えを計画します。

なお，可能な限り低層化・長屋形式の採用で共用部分や共同設備の縮小化により維持費等の軽減を図ります。また，ＰＰＰ/ＰＦＩ事業の導入に関する検討や，設計･施工の一括発注等による事業費の低減化等も合わせて検討します。

④世帯構成に基づく住戸面積等の適正規模に関する検討

住生活基本計画で国が示す居住面積水準を基本として，今後予想される入居世帯の平均世帯人員や単身世帯の割合等と，現在の市営住宅ストックの住戸面積や間取り等の状況を鑑みて，今後整備する住戸面積等の適正規模について検討します。

また，超高齢社会を迎えるに当たり，民間の高齢者を対象とした住宅等を参考としながら，高齢者が安心して生活が営めるように，住宅の間取りや設備のあり方等について検討します。

（２）市営住宅の運営

①ミクストコミュニティの推進

現代社会においては，高齢世代は安心して生き生きと暮らせるように，また，子育て世代は育児と仕事の両立が可能となる生活が望まれており，それを実現できる住まいや地域のあり方が求められております。

市営住宅においても入居者が安全・安心な生活を営むためには，団地内の活力あるコミュニティの形成が重要となることから，限られた年齢層や家族構成の団地とならないように，多様な世代が共生できるミクストコミュニティの構築に向けて，新規入居世帯の募集方法の工夫や，既存入居世帯の実情に合わせた住替えの手法等について検討します。

②民間空き家利活用の考え方

ア）空き家の現状

住宅・土地統計調査によると，本市における空き家数は平成 25 年時点で 20,900 戸となっており，人口減少に伴い街並みに適さない住宅や，倒壊等のおそれのある危険な空き家の増加が懸念されます。そのため，良好な状態の空き家利活用と危険な状態にある空き家除却の推進が望まれます。

イ）市営住宅への活用

市営住宅として活用する場合，次の課題があげられます。

・所有者への借上げ料の他に，法や条例で定めたバリアフリー化や断熱性能改修とともに，現行法の耐震性能を満たすための改修が必要になる場合があり，その費用が高額となることから，見込める家賃額を勘案しても財政負担が過大となります。

・民間空きアパートの借上げは，民間事業者への影響や公平性の確保に課題が残り，あわせて管理する市営住宅が市内に拡散し，管理の煩雑化と経費の増大が予測されます。

今後の市営住宅需要量が既存戸数で充足する推計結果や，上記の課題があることから，既存の市営住宅を有効活用することにより，支援を必要とする世帯の住宅確保を図ることとします。

■空き家を条例等で定める住宅性能確保に掛かる改修費用額（試算）

工事項目	金額
バリアフリー化	約 2,500,000 円
サッシ交換	約 1,000,000 円
屋根補修	約 1,000,000 円
外壁補修	約 1,500,000 円
耐震改修	約 1,800,000 円
計	**約 7,800,000 円**

モデル住宅の概要
【建設年度】昭和 53 年
【構　　造】木造２階建て
【延床面積】138.70 ㎡

ウ）民間空き家の利活用方針

人口減少・少子高齢化を踏まえ，都市の活力維持のためには多くのＵＩＪターン若年世帯を迎え入れていくことが必要であり，市外から転入してくる若年世帯の住宅確保に空き家を利活用する政策が考えられます。また，空き家の転用活用として地域交流施設や子育て支援施設にした他都市の事例もあります。

今後，国が行う新たな住宅施策を注視しながら，民間空き家の利活用手法について庁内の関係各課と連携することにより検討を進めます。

第９章　目標とする指標

本マスタープランで設定した基本目標の主な事項について，その達成状況を測定する成果指標を次のとおり設定して取り組みます。

１．高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化※率

41.5%（H25 年度）　→　60%（H37 年度）

【 P23 (6)高齢者の住まい　図「65 歳以上の世帯員のいる主世帯の住宅のバリアフリー化の推移」より 】

※一定のバリアフリー化：２箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

２．子育て夫婦世帯における誘導居住面積水準達成率

33.4%（H25 年度）　→　40%（H37 年度）

【 P21 (3)規模（１住宅当たり延べ床面積）　図「子育て夫婦世帯における誘導居住面積水準達成数」より 】

３．市営住宅の管理戸数に対する入居戸数の割合

86.6%（H27 年度）　→　93%（H37 年度）

【 P29 (8)市営住宅　③入居世帯の状況　図「入居率・家賃額」より 】

上記の検証は，今後実施する国勢調査及び住宅・土地統計調査の結果等を用いて行います。

なお，新たな住生活基本計画の決定により，国や県が計画の実現に向けて今後行う新たな住宅政策を注視して，本市で実施が可能な施策について検討を進めます。

資料編　ー　用語解説

あ行

■空き家

別荘などの「二次的住宅」，新築・中古を問わず賃貸又は売却のために空き家になっている「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」，その他，人が住んでいない住宅で，例えば，転勤・入院などのため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「その他の住宅」をいう。

■一定のバリアフリー化

「２箇所以上の手すりの設置」又は「段差のない屋内」となっている住宅の状態をいう。

■岩手型住宅

岩手の厳しい気候でも環境に優しい生活ができる「省エネ性能」を持ち，岩手の風土に適した「岩手らしさ」を備えた住宅のこと。ただし，広大な風土を有する岩手県では，「岩手らしさ」への対応は，地域によって多様であり，「岩手型住宅」の『形』は，それぞれの地域で住宅建設を行う事業者や，県民の住まいづくりの中から生まれてくるものである。

■岩手県建築住宅センター

建築及び住宅に関する知識の啓蒙，技術の普及，安全の確保，公共建築物の管理，施工水準の向上と住宅産業の振興に関する事業を行い，県民生活の安定と県民福祉の増進に寄与することを目的とする一般財団法人。県営住宅等の維持管理や入居受付，住宅相談コーナーの運営による住まいの情報提供，住宅相談会の開催，住宅性能保証や住宅性能評価，建築確認検査及び住宅金融支援機構の設計審査・適合証明等に関する業務のほか，宅地建物取引主任者資格試験の実施等を主な業務としている。

か行

■環境共生住宅

地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から，環境への負荷を軽減し，環境と共生することを目指して，省エネルギー・省資源・周辺環境との調和等を考慮し，建物の耐久性の向上，太陽光等の自然エネルギーの利用，廃棄物リサイクル等に配慮した住宅。

■貸家

建築主が賃貸する目的で建築するもの。（建築動態統計調査）

■給与住宅

社宅，公務員住宅のように会社，団体，官公庁などが所有又は管理して，その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。

■居住面積水準

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう，住生活基本法に基づき，「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準。世帯人員に応じて，健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する「最低居住面積水準」と，豊かな住生活の実現を前提として，多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する「誘導居住面積水準」からなる。

最低居住面積水準

単身者：25 ㎡

2 人以上の世帯：10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡

誘導居住面積水準

・都市居住型（都心の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定）

単身者：40 ㎡

2 人以上の世帯：20 ㎡×世帯人数＋15 ㎡

・一般型（都市の郊外及び都市部以外の戸建住宅居住を想定）

単身者：55 ㎡

2 人以上の世帯：25 ㎡×世帯人数＋25 ㎡

■グループホーム

共同生活を行うのに支障のない高齢者や知的障がい者等が，少人数の家庭的な雰囲気の中でお互いに助け合い，ケアを受けながら共同生活を営む住居。

■公営住宅

公営住宅法に基づき，地方公共団体が，建設，買取り又は借上げを行い，住宅に困窮する低所得者に賃貸し，又は転貸するための住宅及びその附帯施設。

■高額所得者

公営住宅に引き続き５年以上入居している者で，最近２年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある者。

■合計特殊出生率

出産可能年齢（15～49 歳）の女性に限定し，年齢ごとの出生率を足し合わせ，一人の女性が生涯，何人の子どもを産むのかを推計した特殊な数値。

■公的賃貸住宅

国，地方自治体，公社，都市再生機構（旧・都市公団）等により整備される賃貸住宅で，代表的なものとして公営住宅，特定公共賃貸住宅，特定優良賃貸住宅，高齢者向け優良賃貸住宅，住宅供給公社住宅，都市再生機構住宅がある。

■高度のバリアフリー化

「２箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれにも該当する住宅の状態をいう。

■国勢調査

総務省が全国で５年ごとに実施する統計調査。人口の男女・年齢・配偶関係及び世帯の構成・住居の状態状況を明らかにする。国が行うものとして最も基本的な調査。都市計画や将来人口の予測など，国や地方公共団体の各種行政施策の基礎資料として不可欠であるほか，議員定数の決定や地方交付税の算定資料となる。

さ行

■サービス付き高齢者向け住宅

高齢者世帯や要介護者等の増加に対応し，高齢者が安心して生活することができるよう，バリアフリー構造などを有し，介護・医療と連携して，高齢者を支援するサービスを提供する住宅。

■最低居住面積水準

「居住面積水準」を参照。

■市営住宅

市が建設，買取り又は借上げして供給する，住宅に困窮する低所得者向けの低廉な家賃の賃貸住宅。公営住宅法等により国の補助を受けて建設する公営住宅及び改良住宅と，同法によらず建設される住宅と，その附帯施設の総称。

■終身建物賃貸借制度

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき，バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が死亡するまで終身にわたり居住することができ，死亡時に契約が終了する相続のない「一代限り」の契約制度。ただし，配偶者など一定の同居者は，賃借人の死亡後も継続して居住できるように配慮されている。

■住生活基本計画

住生活基本法に基づき，住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画。

■住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため，住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について，その基本理念，国等の責務，住生活基本計画の策定その他基本となる事項を定めた法律。平成 18 年 6 月施行。

■住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）において定義された「低額所得者，被災者，高齢者，障害者，子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」。

■住宅ストック

ある時点において存在する住宅。空き家等も含まれる。

■住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき，住宅性能を契約の事前に比較できるよう，性能の表示基準を設定するとともに，客観的に性能を評価できる第三者機関を設置し，住宅の品質の確保を図っていく制度。構造耐力，遮音性，省エネルギー性など９分野における住宅の性能を表示するための共通ルールを定め，住宅の性能を相互比較しやすくしている。

■住宅セーフティネット

セーフティネットとは，建設現場等で落下防止のために張る防護網の一種，或いは，そうした事態になることを防止する仕組みのことをいう。住宅政策においては，自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して，行政が直接関与し，健康で文化的な生活を保障していくという意味で使われる。

■住宅・土地統計調査

国土交通省が住宅政策における政策立案等の基礎的データを得ることを目的に５年ごとに実施する，住宅，住環境の実態に関する統計調査。住宅の種類別戸数，面積，世帯数，室数，構造別・時期別戸数，家賃別借者数などについて調査している。国勢調査が全数調査であるのに比べ，抽出調査であるのが特徴。

■収入超過者

公営住宅に引き続き３年以上入居していて，かつ，政令で定める基準を超える収入を有する者。

■主世帯

間借り（他の世帯が住んでいる住宅の一部をかりて住む場合）以外の次の住宅に居住する世帯のこと。持ち家，公営の借家，公社の借家，民営の借家，給与住宅。

■シルバーハウジング

住宅施策と福祉施策の連携により，高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公共賃貸住宅の供給と生活援助員による日常生活支援サービスの提供とを併せて行う高齢者世帯等向けの住宅。

■新耐震基準

建築基準法施行令の改正により昭和 56 年６月１日より施行された新しい耐震基準。中規模の地震（震度５強程度）に対しては，ほとんど損傷を生じず，極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度６強から震度７程度）に対しても，人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

■増改築相談員制度

顧客のための相談業務（コンサルティング）を行うとともに，必要に応じて積極的に助言ないし援助を行うことにより，住宅リフォームの健全な普及の促進を目的とした制度。相談員は（財）住宅リフォーム・紛争処理センターの試験に合格し，登録された者。

た行

■耐震基準

一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない住宅が建築されるよう，建築基準法が定めている基準。

■耐震診断

建築物が基準以上の耐震性を確保しているか耐震性能を判定すること。

■長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」で定める基準に基づき認定された，長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。構造躯体の劣化対策や耐震性，維持管理・更新の容易性，可変性，バリアフリー性，省エネルギー性の性能を有し，かつ，良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有するとともに，一定の維持保全計画を策定することが要件。認定された長期優良住宅は建築等計画に基づき，建築及び維持保全を行うこととなる。

また，認定を受けた長期優良住宅建築計画に基づき，建築及び維持保全が行われる住宅については税制の特例を適用することができる。

■長寿命化

環境負荷や住宅に関する費用負担を軽減し，住宅の資産価値を向上させるため，住宅を長期間に渡って使用するための措置を講じること。

■ＤＩＹ（ディーアイワイ）

DO IT YOURSELF の略で，自身で家具やリフォームなどの工事を行うことをいう。日曜大工。近年では，自費でＤＩＹすることで自分好みにリフォームする代わりに，賃料を安く抑えＤＩＹ型の新しい賃貸借形態も提示されている。

■定期借地制度

平成４年に施行された改正借地借家法により創設された借地権。一般・事務用・建物の譲渡特約付きの３つの種類があり，契約更新はなく，定められた契約期間で確定的に賃貸借関係が終了する借地権。

■定期借家制度

平成12年３月の良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法施行により改正された借地借家法によって創設された借家権。正当の事由がない限り家主からの更新拒絶はできない従来の借家権とは異なり，契約で定めた期間の満了により更新されることなく確定的に借家契約が終了する借家権。

は行

■バリアフリー

住宅等において，高齢者や障がい者等の身体特性に配慮して，車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保，床の段差解消，手すりの設置など，様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

■分譲住宅

建て売り又は分譲の目的で建築するもの。（建築動態統計調査）

ま行

■マイホーム借上げ制度

50 歳以上のマイホームを最長で終身に渡って借上げの上転貸し，安定した賃料収入を保証するもので，自宅を売却することなく住替えや老後の資金として活用することができる制度。

■マンション管理士

マンション管理適正化法の登録を受け，マンション管理士の名称を用いて，専門的知識を持って，管理組合の運営その他マンションの管理に関し，管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ，助言，指導その他の援助を行うことを業務とする者。

■マンションリフォームマネージャー

区分所有法や近隣住戸との関係など，マンション特有の制約条件に配慮して，マンションリフォームの企画提案等を行う専門家。（財）住宅リフォーム・紛争処理センターが認定する資格。

■持ち家

建築主が自分で居住する目的で建築するもの。（建築動態統計調査）

や行

■家賃債務保証制度

保証人が見つからないため，民間アパート等に入居することが難しい高齢者等に対し，入居中の家賃債務等を保証し，連帯保証人の役割を担うことにより，入居を支援する制度。

■誘導居住面積水準

「居住面積水準」を参照。

■ユニバーサルデザイン

できる限りすべての人が利用しやすいように，製品や建物などをデザインしようという考

え方を指す。

ら行

■ライフスタイル

生活様式とも。衣・食・住をはじめ交際や娯楽等も含んだ暮らしぶり全般を指す。

■ライフステージ

個人や家族などの，年齢や年代に伴って変化する生活段階や，これに着目した考え方を指す。一例として，個人では幼年期，児童期，青年期，壮年期，老年期など。家庭生活では新婚期，子育て期，老夫婦期など様々な区分がある。

■リバース・モーゲージ

持ち家などを担保にして，自治体や金融機関から定期的に生活資金を受け取る形で融資を受け，死亡時に担保物件を処分して借入金を返済する制度。

■リフォーム

家族構成や居住形態などにあわせて住宅を改装，増改築すること。

盛岡市住宅マスタープラン

2016 年　改訂版

平成 28 年 11 月発行

発行：盛岡市建設部建築住宅課
〒020-8530　岩手県盛岡市内丸 12 番 2 号
TEL　019-651-4111