

盛岡市住宅マスタープラン 概要版

2016 年 改訂

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
第2章 現状の整理……………	4
第3章 上位・関連計画の整理……………	5
第4章 今後の推計……………	7
第5章 住宅施策の課題……………	8
第6章 住宅施策の方針……………	9
第7章 基本的な施策……………	10
第8章 市営住宅の方向性……………	12
第9章 目標とする指標……………	16

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

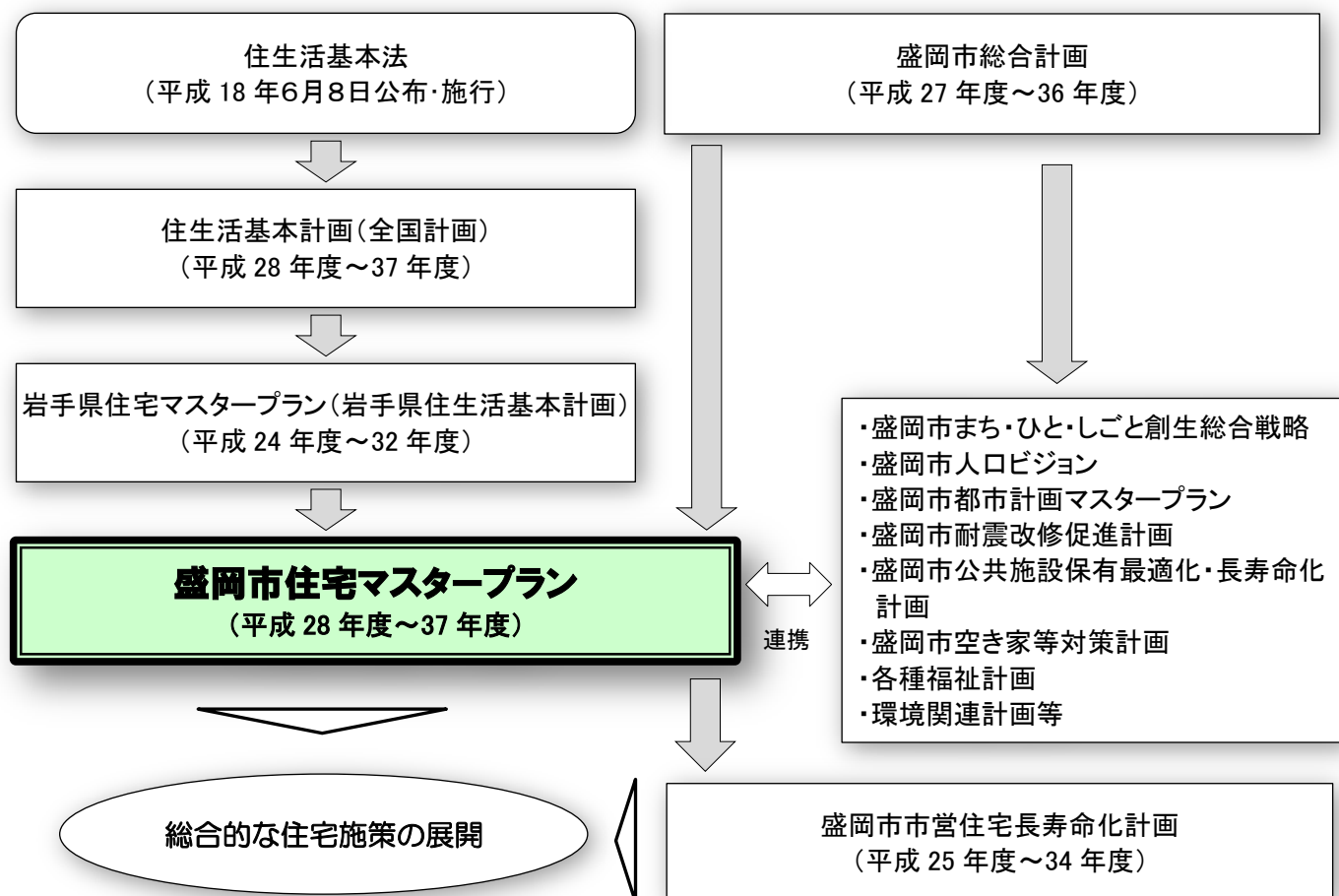
住宅マスタープランを策定する背景として、上位計画となる住生活基本法の制定があります。

住生活基本法は、平成 18 年 6 月、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. 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



(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考慮して、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

本市では、平成 9 年に盛岡市住宅マスタープランを策定しており、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ます。

【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ます。

（４）新しい住宅マスタープランの主要テーマ

これまでの本市の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、主要テーマを以下のとおり設定しました。

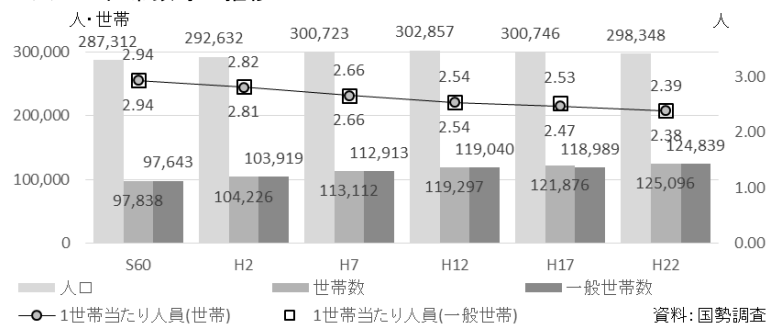
主要テーマ

- 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

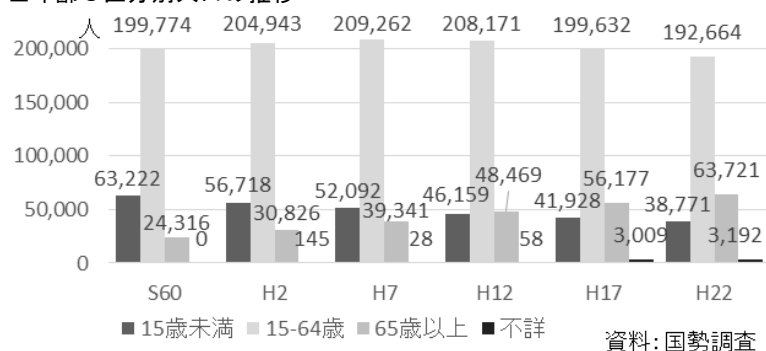
第2章 現状の整理

- 本市では、近年人口及び世帯人員は減少していますが、世帯数は増加しています。
- 年齢3区分別人口では、65歳以上が増加し、15歳未満及び15歳から64歳までの人口は減少しています。
- 一般世帯人員では、1人世帯が増加したことにより1世帯当たり人員が減少しており、世帯数においては増加しています。
- 住宅は増加しており、平成25年の住宅数は総世帯数を15,000戸以上上回っています。併せて空き家も増加しています。
- 市内の分譲マンションでは、昭和48年以降から平成26年までに175棟建設され、総戸数10,395戸が供給されています。
- 本市の公営住宅は、市営住宅は164棟2,568戸と県営住宅186棟2,989戸があり、人口や世帯数に対する災害公営住宅を除く公営住宅戸数の割合は、岩手県や県下14市の平均と比べて高い割合となっています。
- 平成25年住宅・土地統計調査の結果によると、住宅内の高齢者等のための設備のある住宅数は、平成20年と平成25年ではほぼ同数となっています。

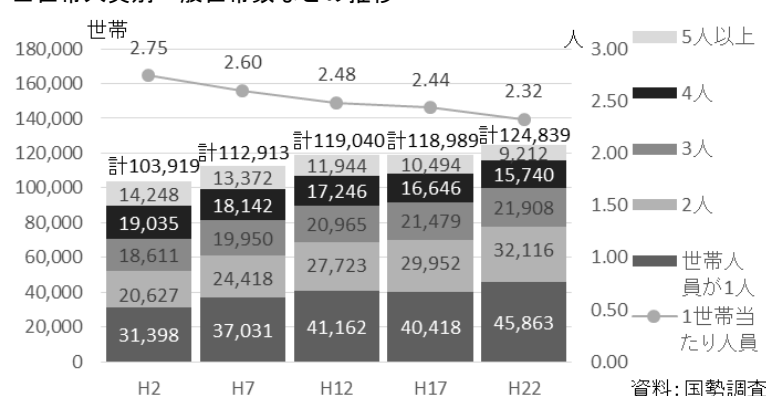
■人口・世帯数等の推移



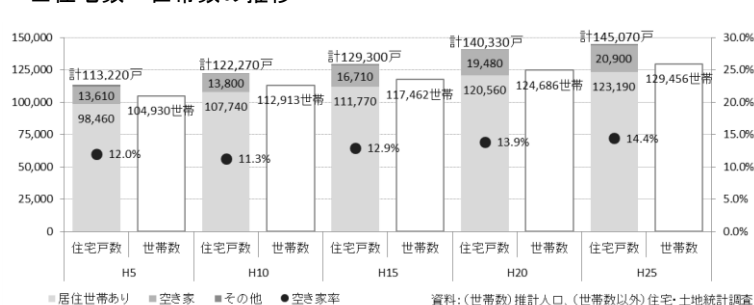
■年齢3区分別人口の推移



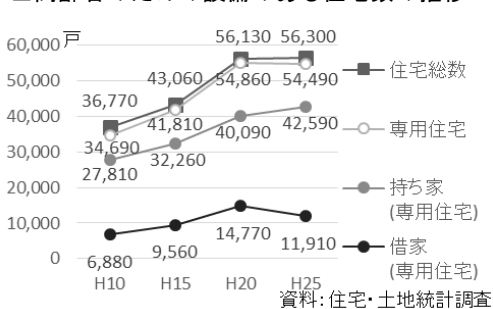
■世帯人員別一般世帯数などの推移



■住宅数・世帯数の推移



■高齢者のための設備のある住宅数の推移



第3章 上位・関連計画の整理

1. 市の計画

盛岡市住宅マスタープランの上位計画である「盛岡市総合計画」や、総合計画における関連計画である「盛岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等で掲げる目標や住宅等に関する施策を整理します。

【盛岡市総合計画】

目的

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

住宅等に関する キーワード

安定した生活の確保、空き家等対策の推進、良好な住宅地の誘導、既成市街地の再整備

【盛岡市人口ビジョン】

目的

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、将来の展望を示す

住宅等に関する キーワード

地域コミュニティへの影響、空き家問題

【盛岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略】

目的

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、本市の人口対策に係る戦略や具体的な取組を取りまとめる

住宅等に関する キーワード

空き家等バンク制度の普及、市産材利用の拡大推進事業、定住化対策空き家利用促進事業

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確保及び向上の促進に関する基本的な計画であり、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）が平成 28 年 3 月に改訂されました。

【住生活基本計画（全国計画）】

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

(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は東日本大震災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、改定前の重点施策に「東日本大震災津波からの復興」を加え、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んでいます。

【岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）】

個別目標

良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

良好な居住環境の形成

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

住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

重点施策

岩手の地域性を反映した岩手型住宅の創造と普及

高齢者等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保

既存住宅ストックの有効活用

耐震化の促進

作り手育成

住み手支援

住環境の整備と地域の活性化

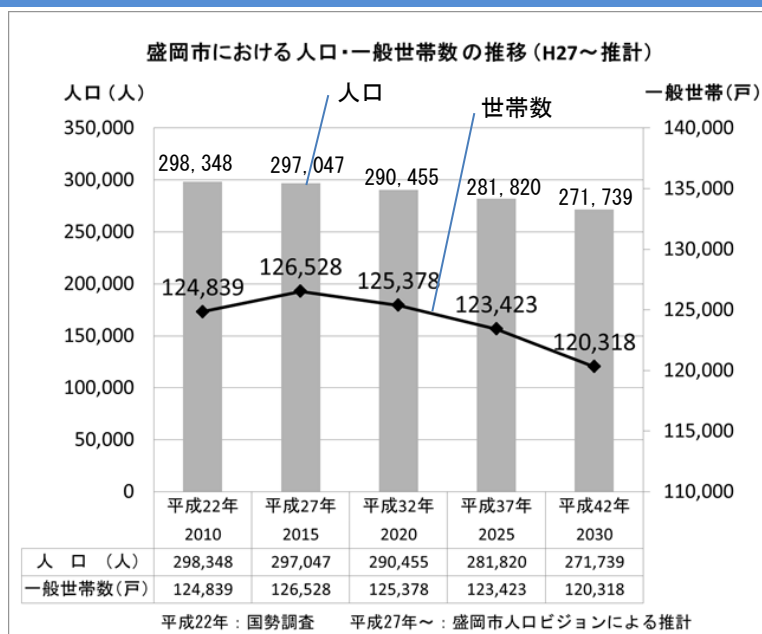
公営住宅におけるストック活用と新たな取組

東日本大震災津波からの住宅復興

第4章 今後の推計

1. 人口・世帯

- 本市の人口の将来推計によると、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。(平成25年10月推計、盛岡市人口ビジョンによる)
- 合計特殊出生率の上昇等を前提とした独自推計によると、284,808人から285,610人と見込まれています。
(2030年の合計特殊出生率を1.68～1.75と設定した場合)



2. 住宅の供給見込み

- 平成21～26年度の新設住宅は年平均で1,826戸となっており、除却は129戸で、新設から除却を引いた1,697戸程度の住宅の供給が今後も続く見込まれます。本市の人口・世帯数が将来的に減少するなかで、このような住宅の供給が続いた場合、空き家が増加すると懸念されます。

新設住宅の推移

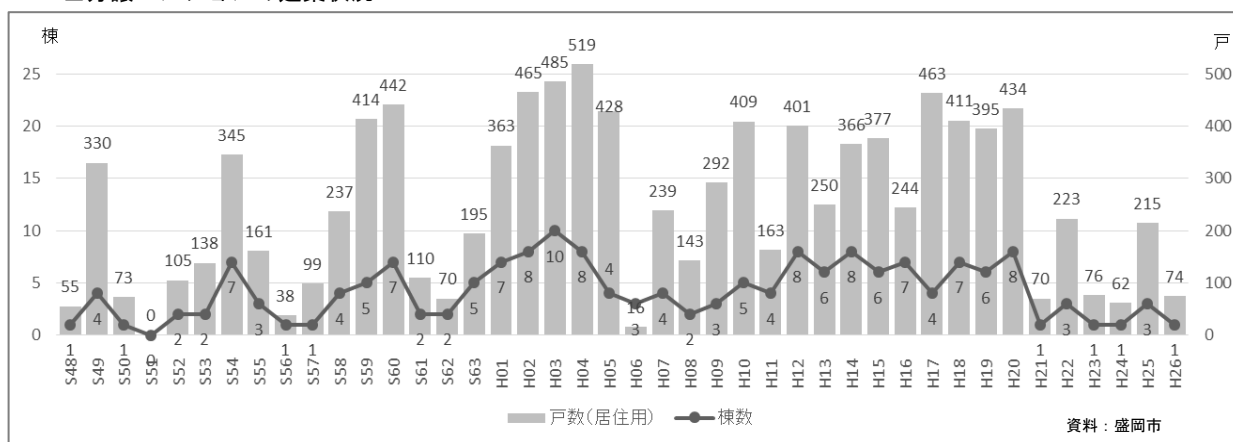
単位：戸

	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	平成26年度	平均
新設住宅戸数	1,498	1,785	1,599	1,944	2,189	1,943	1,826
除却戸数	148	180	96	136	141	75	129

資料：建築動態統計調査(国土交通省)

- 本市の分譲マンションは、平成21年度以降は減少傾向にあります。平成21年度から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



- 本市の区画整理事業は、道明地区、都南中央第三地区及び太田地区において約3万3千㎡の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、本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。

民間住宅等に関する課題

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
- 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
- ③高齢者，障がい者，子育て世帯，DV被害者，被災者などの住宅確保要配慮者の円滑入居などに対する支援
- ④人口・世帯数が増加する中心市街地や人口減少が見られる郊外団地など地域の特性に応じた住環境の形成

課題2 住宅の状況からみた課題

- ①増加している空き家など既存住宅の有効活用
- ②耐震化やバリアフリー化など質の高い住宅整備の誘導
- ③増加する単独世帯や高齢者世帯など多様なニーズに対応した住宅確保に対する支援

市営住宅に関する課題

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
- ②高齢者・障がい者の受け入れを想定した整備等
- ③民間住宅において適切な水準での居住が難しい低所得者に対し，セーフティネットの中核としての整備
- ④良好な街並みに配慮した意匠・形態など地域の魅力向上に寄与する住宅整備

課題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
- ②バリアフリー化，省エネルギー化，長寿命化など質の高い住宅としての整備・推進
- ③人口減少・少子高齢化等の影響による入居世帯の多様化を想定した対応

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

平成 27 年度からスタートした盛岡市総合計画では、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、実現のため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。

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

第7章 基本的な施策

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

施策の方向性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、所有者が既存住宅を長く良好な状態で利用できるよう、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できるよう対応を図ります。

施策の方向性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1万5千戸以上上回っており、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恐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等の除却の推進を図ります。

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

施策の方向性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、「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、若年世帯や子育て世帯の居住の安定確保を図ります。

施策の方向性2 U I J 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U I J 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。

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

施策の方向性 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。

施策の方向性 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。

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

施策の方向性 1 セーフティネットを支える仕組みの充実

高齢者をはじめ、障がい者、ひとり親世帯、被生活保護世帯など、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。

施策の方向性 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。

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。

2. 本市における公営住宅の需要推計

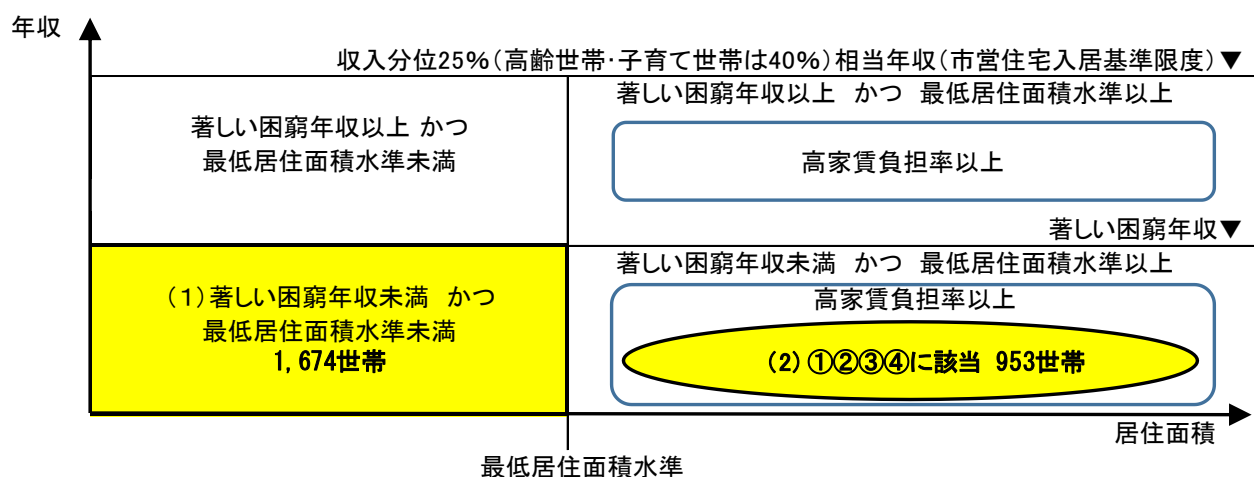
目標年次（平成 37 年度）における公営住宅の需要量を推計するに当たり、公営住宅供給目標量設定支援プログラムを活用して算出した結果を基に、著しい困窮年収未満世帯の中で、次の世帯を優先的に対応すべき要支援世帯として設定します。

【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 |

公営住宅供給目標量設定支援プログラムは、統計データ等の過去の入力値を基に将来の要支援世帯数を推計する算定式で、公営住宅供給目標量の検討を目的として国土交通省が作成して都道府県に配布しているもので、算定結果は次のとおりです。



【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）

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 m²， 2人世帯 30 m²， 4人世帯 50 m²)
- ・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)

3. 本市における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

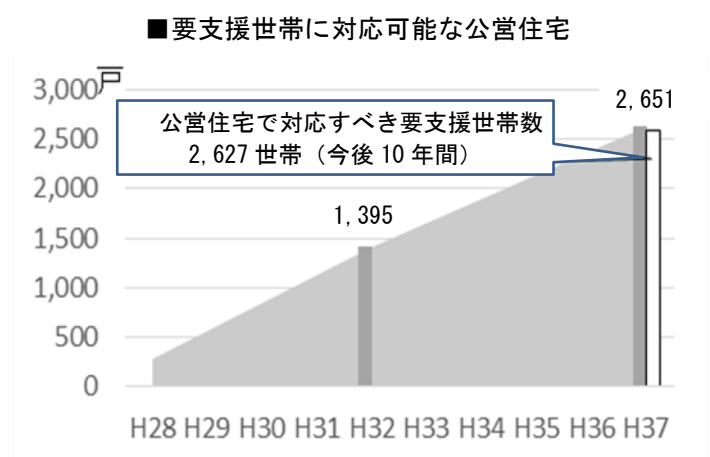
住宅の種類	募集対象戸数 (戸)	空き住戸募集戸数 (戸) a	新規募集戸数 (戸) b	入居可能戸数 (a+b)
市営住宅	2,321	926	69	995 戸
県営住宅	2,892	1,502	154	1,656 戸
計				2,651 戸

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

4. 需要量と供給量の比較

市営及び県営住宅の空き住戸募集戸数や長寿命化計画等に基づく整備の実績を踏まえ，公営住宅供給目標量設定支援プログラムを活用して推計すると，**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**と算出されます。

よって，市営住宅は現在の整備計画により 10 年間に必要とされる要支援世帯の住居を確保できる見込みです。



5. 市営住宅の整備と運営

整備の要点

(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（平成 25 年 2 月）に基づき、既存住宅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し、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の整備を図ります。

(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共に、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。

運営の要点

(1) ミクストコミュニティの推進

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

①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、倒壊等の恐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。

②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る、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。

■空き家を条例等で定める住宅性能に改修するために要する費用額（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 m ²

今後の市営住宅の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。

③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U I J 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、計画期間終了時における達成状況の目標と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）

※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）

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） → 93.0%（H37年度）

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。

盛岡市住宅マスタープラン 概要版

2016 年 改訂

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