

盛岡市住宅マスタープラン

改定版

令和8年3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改定の背景	1
2. 住生活基本法の概要	2
3. 盛岡市住宅マスタープランについて	3
(1) 住宅マスタープランの位置付け	3
(2) 計画の期間	3
(3) 改定経過	4
4. SDGs（持続可能な開発目標）との関係	5
第2章 現状の整理	7
1. 盛岡市の概況	7
(1) 地勢	7
(2) 気候	7
(3) 主な被災履歴	8
2. 人口・世帯数等の動向	10
(1) 人口・世帯数の推移	10
(2) 人口構成	10
(3) 年齢区分別人口の推移	12
(4) 人口の動態	12
(5) 住宅の確保に配慮が必要な世帯の動向	13
3. 国・県等の住宅施策の動向	15
(1) 住生活基本計画（全国計画）	15
(2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正	15
(3) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律 [※] （建築物省エネ法）の改正	15
(4) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）の改正	15
(5) 岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）	16
4. 上位・関連計画	19
(1) 盛岡市総合計画	20
(2) 盛岡市都市計画マスタープラン	20
(3) 盛岡市立地適正化計画	22

5. 盛岡市の住宅の状況	23
(1) 住宅ストックの状況	23
(2) 住環境の状況	33
(3) 住宅建設の動向	37
(4) 住宅リフォーム工事等の動向	40
(5) 借家居住の動向	41
6. 市民アンケート調査	43
(1) 調査概要	43
(2) 調査結果のまとめ	44
7. 成果指標の達成状況	53
8. 住宅施策の課題	54
(1) 人口・世帯の動向及び居住環境からみた課題	54
(2) 住宅の状況からみた課題	55
(3) 社会環境の変化からみた課題	56
第3章 住宅施策の理念・目標	57
1. 住宅施策の基本理念	57
(1) 上位計画におけるまちづくり等の理念	57
(2) 盛岡市住宅マスタープランにおける理念	58
2. 基本目標	59
(1) 基本目標1	59
(2) 基本目標2	59
(3) 基本目標3	60
3. 施策の体系	61
第4章 住宅施策の展開	63
1. 若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住まいづくり	63
(1) 若年世帯・子育て世帯の移住・定住と居住の確保	63
(2) 安全安心で魅力的な住まいづくりの推進	64
2. 住宅ストックを活かした未来に誇れる住まいづくり	66
(1) 住宅ストックの環境性能向上と適正な維持管理	66
(2) 空き家に関する総合的な施策の推進	67

3. 誰もが安心していきいきと暮らせる住まいづくり	69
(1) 高齢者が安心して住み続けることができる住まいづくりの促進	69
(2) セーフティネットを支える仕組みの充実	70
(3) 公営住宅の適正な供給に向けた管理運営	71
4. 成果指標の設定	73
第5章 計画の推進	75
1. 役割及び推進体制	75
(1) 市民の役割	75
(2) 行政の役割	75
(3) 事業者の役割	75
2. 計画の進行管理	76
(1) 積極的な推進・運用	76
(2) 施策の評価	76
(3) 計画の見直し	76
資料編	77
1. 用語解説	77
2. 盛岡市の現状に関する参考資料	83
3. 市民アンケート調査	85
(1) 調査概要	85
(2) 調査結果	94

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改定の背景

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（平成 18 年法律第 61 号）は、本格的な少子高齢化、人口減少社会が到来し、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を定めるため制定されています。

また、平成 18（2006）年 9 月には、同法に基づき、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として「住生活基本計画（全国計画）」が策定されています。

本市では、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（1997）年 3 月に「盛岡市住宅マスタープラン」を策定し、直近では平成 28（2016）年 11 月に改定を行っています。

その後、国は、令和 3（2021）年 3 月に、住生活を取り巻く社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するために、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住み替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して、安心して暮らせる社会を目指す方向性を示した「新たな住生活基本計画」を改定しています。

さらに、国は、マンションの資産価値を守り、区分所有者等の住環境のみならず、快適な都市環境を確保することを目的として制定した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）」を、マンションの維持管理の適正化に向けた取組を強化するため、令和 2（2020）年 6 月に改正し、地方公共団体によるマンション管理適正化計画の策定、マンション管理組合への助言、指導及び勧告、マンション管理計画認定制度等が新たに盛り込まれ、令和 4（2022）年 4 月に施行されています。また、老朽化マンションの増加や居住者の高齢化に対応し、管理と再生を円滑にするため、令和 7（2025）年 5 月に改正され、マンション管理適正化支援法人制度の創設、地方公共団体の権限強化が新たに盛り込まれ、令和 7（2025）年 11 月に施行されています。

盛岡市住宅マスタープランは、これらの国の方針及び計画に基づきながら、本市を取り巻く人口減少、高齢者世帯の増加、空き家の増加などの社会的動向を踏まえて、所要の改定を行うものです。

2. 住生活基本法の概要

平成 18（2006）年 6 月に施行された住生活基本法の概要は次のとおりです。

【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。

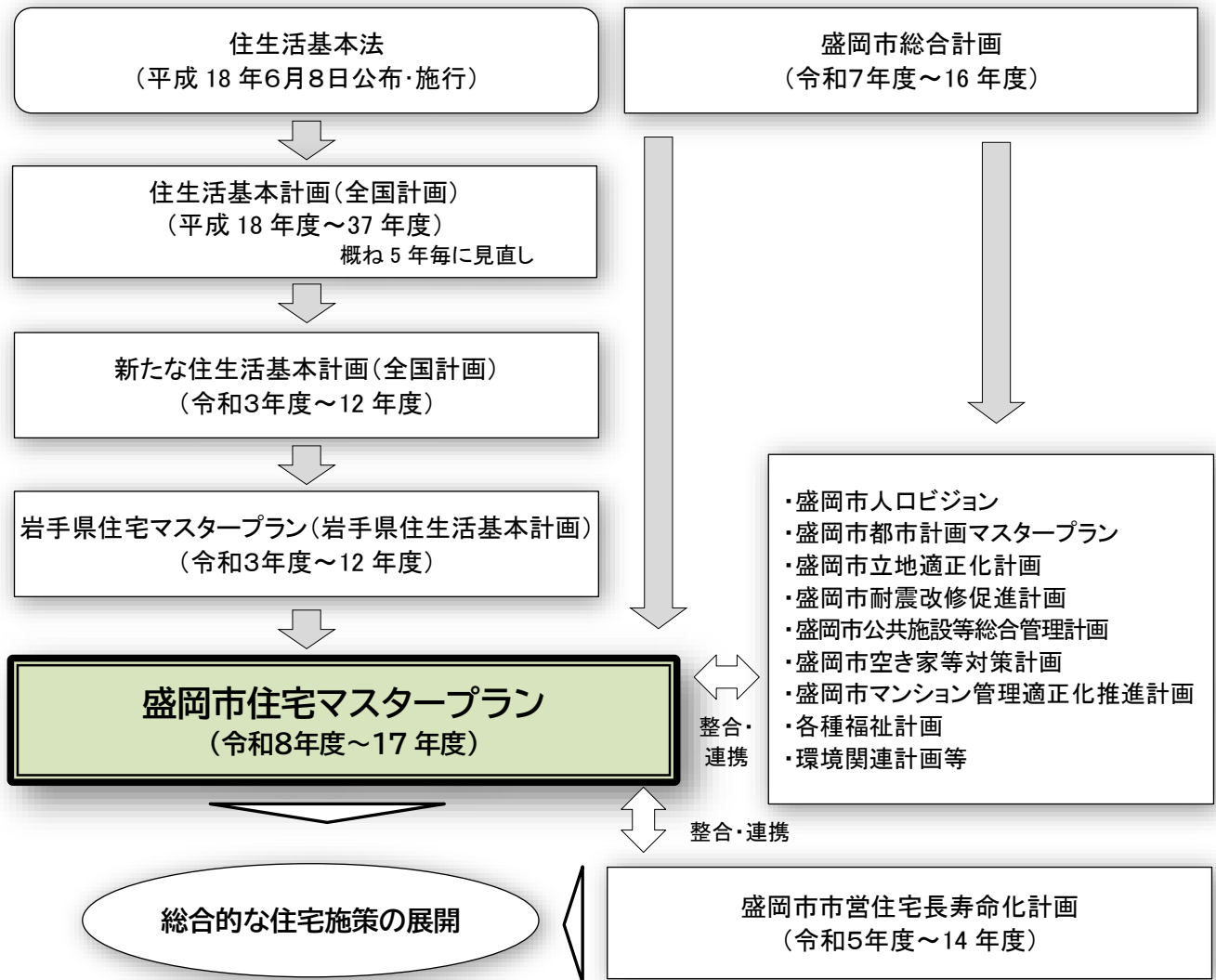
3. 盛岡市住宅マスタープランについて

(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、本マスタープランは、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、令和 8（2026）年度から令和 17（2035）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、住宅施策の見直しが必要になる場合には、本マスタープランの変更を行うこととし、機動的に対応することとします。

令和 8 年度[2026 年度]から令和 17 年度[2035 年度]まで(10 年間)

(3) 改定経過

盛岡市住宅マスタープランは、平成9（1997）年3月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（2006）年11月に第1回目の改定、平成28（2016）年11月に第2回目の改定を行っています。

【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回改定】平成18年11月改定

時代背景

人口の減少、世帯数の増加、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定している。

【第2回改定】平成28年11月改定

時代背景

東日本大震災の発生
少子高齢化社会と人口減少社会の進行
住生活基本計画（全国計画）改定

概要

少子高齢化と人口減少社会の進行による住環境の変化を踏まえ、社会情勢に応じた計画として、平成28年11月に盛岡市住宅マスタープランを改定している。

4. SDGs（持続可能な開発目標）との関係

盛岡市住宅マスタープランの推進は、国際目標である「SDGs（持続可能な開発目標）」の17のゴールのうち、

- 1 貧困をなくそう
- 3 すべての人に健康と福祉を
- 5 ジェンダー平等を実現しよう
- 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
- 11 住み続けられるまちづくりを
- 12 つくる責任つかう責任
- 13 気候変動に具体的な対策を
- 17 パートナリシップで目標を達成しよう

の目標達成につながることから、国、県、市、関係団体、市民が協働し、一体となって計画の実現に向けて取り組んでいきます。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



第2章 現状の整理

1. 盛岡市の概況

(1) 地勢

1) 位置・面積等

本市は、岩手県の中央部北寄りに位置する岩手県の県庁所在地で、市域は東西 45.6 キロメートル、南北 40.7 キロメートル、面積は 886.47 平方キロメートルで、市域の東側は宮古市と岩泉町、西側は雫石町と滝沢市、南側は矢巾町、紫波町、花巻市、北側は八幡平市、岩手町、葛巻町と接しています。

市庁舎の位置は東経 141 度 09 分 15 秒、北緯 39 度 42 分 07 秒で、市の中心部付近は、北上盆地を貫流する流路延長、流域面積ともに東北地方最大の河川である北上川と、奥羽山脈を水源とする雫石川、北上高地を水源とする中津川等が合流するほか、岩手山等の象徴的な山並みを中心市街地から見る事ができる、豊かな水と緑に囲まれた都市となっています。

■盛岡市の位置



2) 地形・地質

本市の地形は、北部及び東部が山地及び丘陵地となっており、平地が南に開け、雫石川、中津川等の河川が中心市街地付近で北上川に合流しています。

市域の北西部は、岩手山の噴火により形成された火山性の山地と丘陵地が広がり、また、北部から東部にかけては北上高地に連なる小起伏山地、中起伏山地が広がるほか、南西部には山地と火山性の扇状地が見られます。

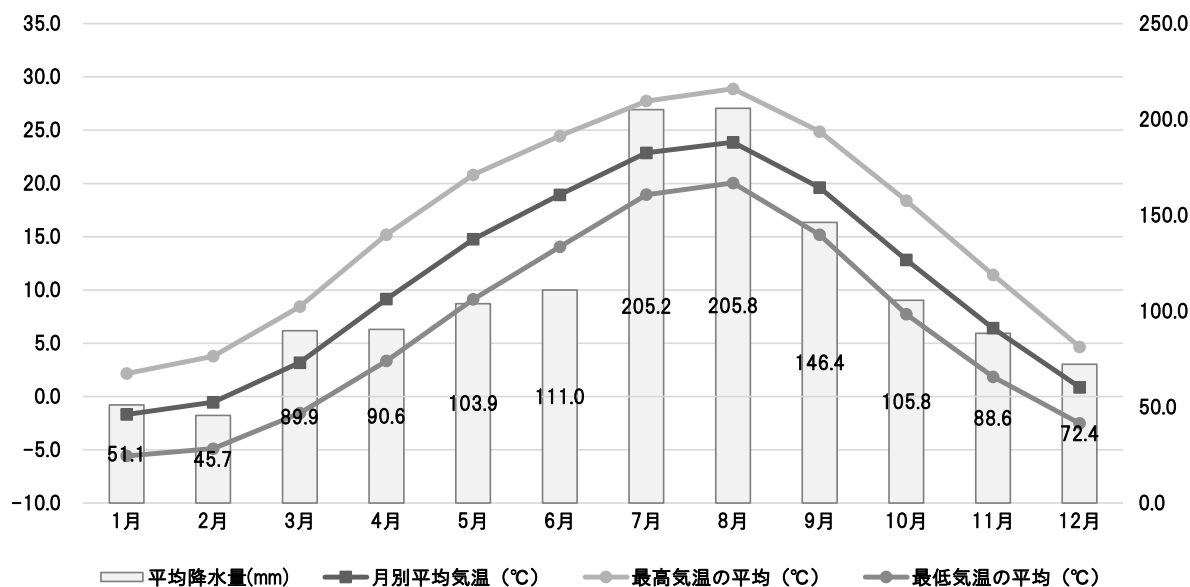
一方、市街地及びその南側は、北上川、雫石川、中津川等の河川が運んできた砂礫によって形成された扇状地性の低地、砂礫台地及び河岸段丘上に立地しています。

(2) 気候

本市の気候は、寒暖差の大きい内陸性の気候であり、平成 7 (1995) 年から令和 6 (2024) 年までの 30 年間に於ける平均気温は 10.9℃となっています。

平均降水量が最も多い月は 8 月で、205.8mm となっています。

■気温・降水量月別の平年値（平成7～令和6年の平均値）



【資料】「気象庁ホームページ」

(3) 主な被災履歴

1) 風害

本市で記録されている風害の多くは、冬期から融雪期に発生しています。これは強い冬型の気圧配置で、強い季節風が吹いたためと考えられます。被害の内容は、家屋の屋根が飛ばされたり、窓ガラスが割れたりしたことが多数を占めます。

また、昭和56（1981）年8月23日の事例のように、台風によって構造物及び樹木等の落下による負傷者、屋根からの転落による負傷者が多数出るケースもあります。令和元（2019）年10月12日も台風第19号による風害が発生しています。

2) 水害

本市では、過去に水害が多く、明治以降でも数年おきに発生しています。被害は市中心部の市街地とその周辺の平地に集中しています。

また、水害が発生するような台風や梅雨前線等の大雨では、土砂災害及び風害を併発する傾向があります。

既存資料から把握することができる市の水害事例は、人的被害、河川橋りょう流出（落橋も含む）、家屋浸水、その他（道路損壊などを含む。）の4種類です。各被害のうち、昭和20（1945）年以降の主要な被害のうち特に市に河川氾濫や家屋浸水など多大な被害を与えた水害としては、昭和22（1947）年カスリン台風（昭和22年9月16日）、昭和23（1948）年アイオン台風（昭和23年9月16日～17日）、昭和34（1959）年伊勢湾台風（昭和34年9月26～27日）、昭和41（1966）年台風第4号（昭和41年6月28日）、昭和56（1981）年台風第15号（昭和56年8月23日）、平成14（2002）年台風第6号（平成14年7月11日）、平成19（2007）年秋雨前線（平成19年9月17～18日）、平成25（2013）年8月9日の大雨、平成25（2013）年9月16日の台風第18号といった台風、前線、大気不安定によるものです。

3) 土砂災害

一般に土砂災害の発生は、台風、豪雨時及び地震時に多く発生していますが、本市における土砂災害は、全て降雨を誘因としています。

被害内容は、畑や果樹園周辺の自然斜面や法面が崩れたことによる土砂の家屋への流入、道路法面の崩壊などです。

既存資料では、土砂災害による人的被害の記録はなく、主な物的被害は、住宅及び道路などです。

道路被害の主な内容は、道路脇の法面崩壊及び道路路盤の崩壊による通行への支障の発生、斜面崩壊による土砂の道路敷地内への流入となっています。

4) 地震

本市では、岩手県沿岸を震源とする地震の被害がたびたび発生しています。平成 20 (2008) 年 7 月 24 日に発生した岩手県沿岸北部地震は震度 5 強を記録し、6 名の負傷者が出ています。

平成 23 (2011) 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災地震では震度 5 弱を記録し、5 名が救急搬送され、数日間停電が発生しています。

2. 人口・世帯数等の動向

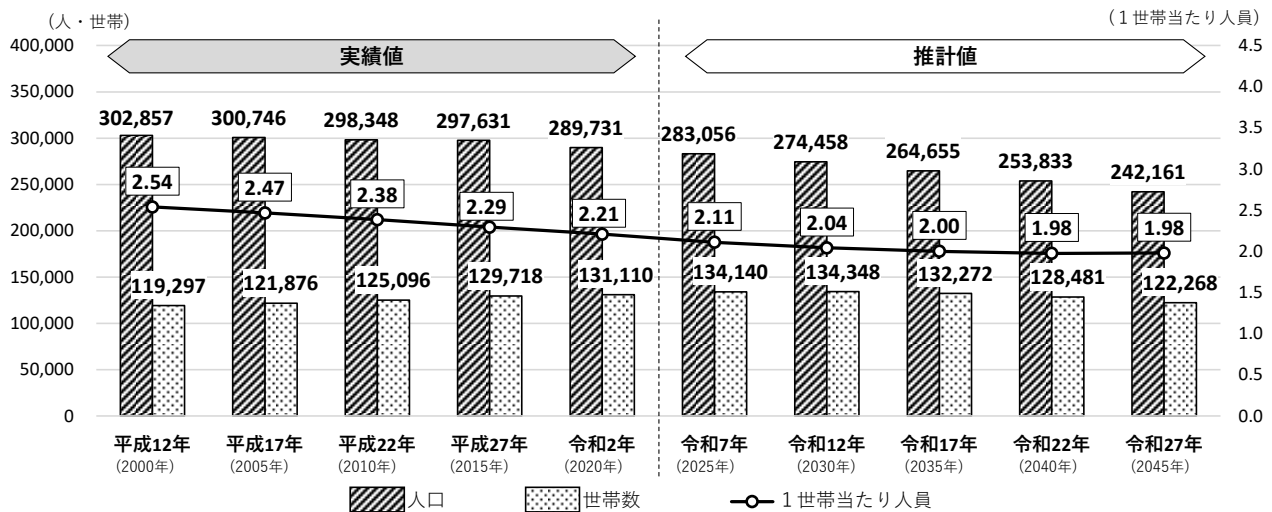
(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口は、平成 12 (2000) 年からの推移をみると、平成 22 (2010) 年には、30 万人を下回り、令和 2 (2020) 年には平成 12 年に比べて 13,126 人少ない 289,731 人となっています。世帯数は、増加傾向にあり、令和 2 (2020) 年現在、131,110 世帯となっています。

世帯当たり人員は、平成 12 (2000) 年には 1 世帯当たり 2.54 人であったものが、令和 2 (2020) 年には 0.33 人減少し 1 世帯当たり 2.21 人となっています。

将来推計においては、人口・世帯数ともに減少し、令和 27 (2045) 年には 242,161 人、122,268 世帯になる見込みです。

■人口と世帯数の推移と将来見通し



【資料】(人口・世帯数実績値)「国勢調査」

(人口推計値)「盛岡市人口ビジョン(令和7年3月)(盛岡市総合計画基本構想将来人口推計)」

(世帯数推計値)国土交通省「世帯数推計プログラム」により推計

※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。

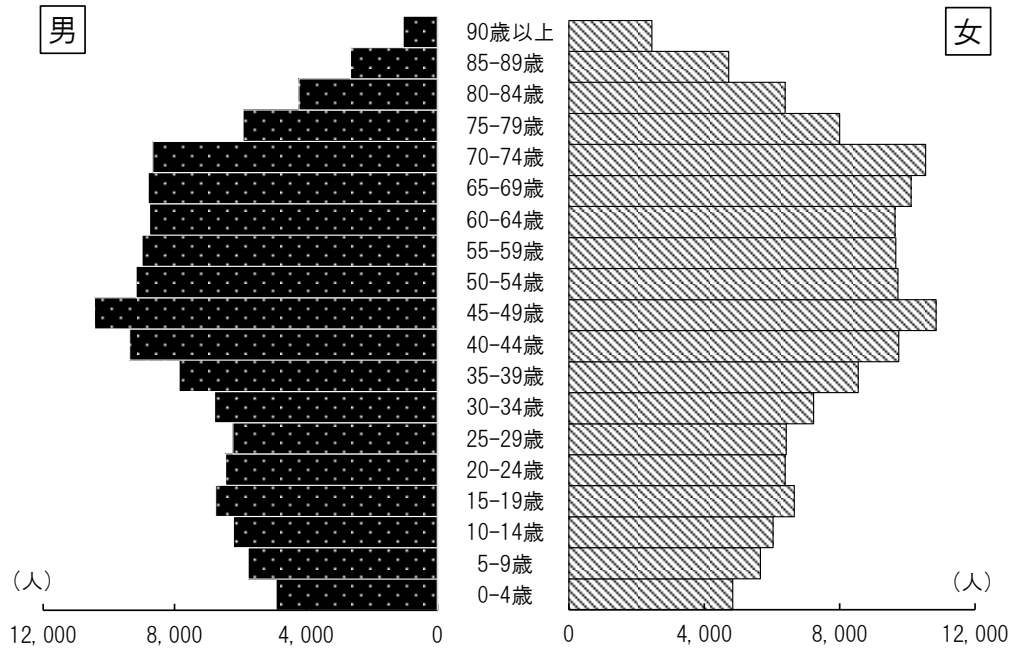
(2) 人口構成

本市の人口ピラミッドをみると、男女ともに45~49歳が最も多くなっています。

また、年少人口及び老年人口の構成比を東北の県庁所在地の6都市と人口30万人を超えるいわき市と郡山市を加えた8都市と比較すると、本市は秋田市に次ぐ5番目の人口となるものの、年少人口割合(11.6%)は仙台市に次いで4番目に高く、老年人口割合(27.6%)は郡山市に次いで3番目に低いなど、8都市の中では比較的少子高齢化の進行が遅いことがわかります。

しかしながら、団塊ジュニア世代と呼ばれる現在の45~54歳の世代が高齢者となる20年後には急速に少子高齢化が進むものと予見されます。

■人口ピラミッド

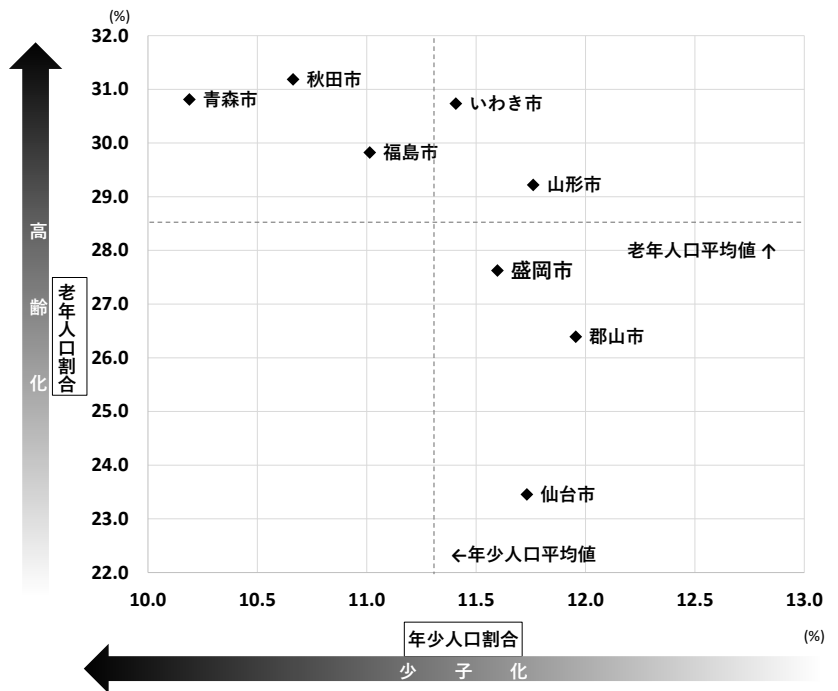


【資料】「令和2年国勢調査」

■東北主要都市の年少人口・老年人口の割合

市名	総人口 (人)	世帯数 (世帯)
仙台市	1,096,704	525,455
いわき市	332,931	141,411
郡山市	327,692	140,441
秋田市	307,672	136,952
盛岡市	289,731	131,110
福島市	282,693	121,919
青森市	275,192	118,483
山形市	247,590	102,318
全市平均	395,026	177,261

市名	年少人口 割合(%)	市名	老年人口 割合(%)
郡山市	12.0	仙台市	23.5
山形市	11.8	郡山市	26.4
仙台市	11.7	盛岡市	27.6
盛岡市	11.6	山形市	29.2
いわき市	11.4	福島市	29.8
福島市	11.0	いわき市	30.7
秋田市	10.7	青森市	30.8
青森市	10.2	秋田市	31.2
全市平均	11.3	全市平均	28.7



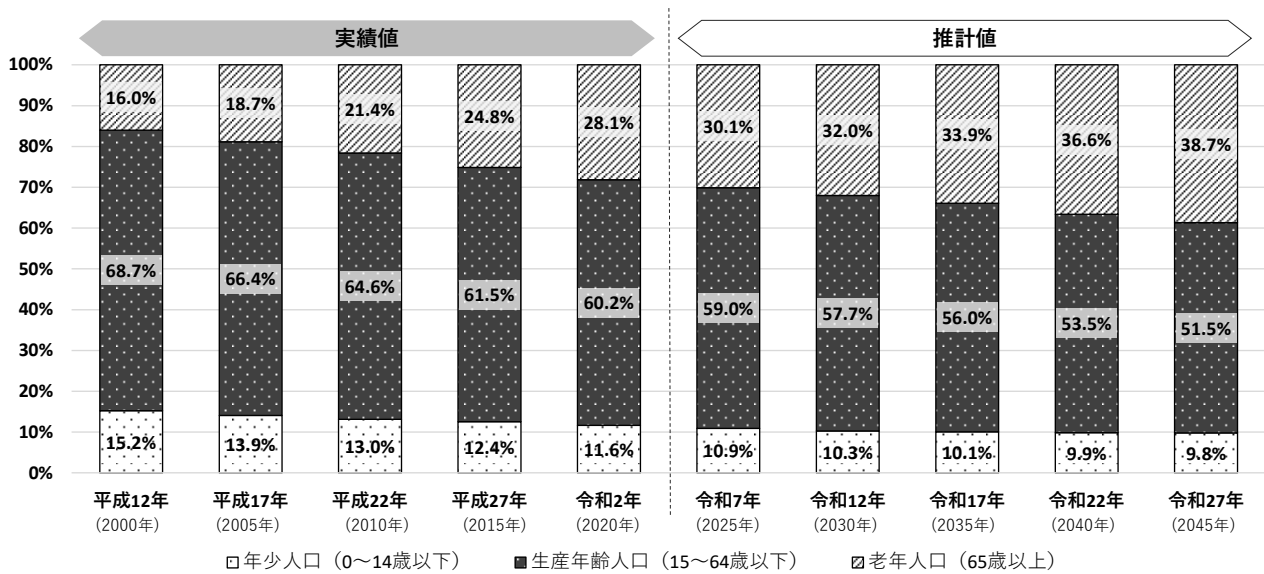
【資料】「令和2年国勢調査」

(3) 年齢区分別人口の推移

年齢3区分別の推移をみると、平成12(2000)年から令和2(2020)年にかけて、年少人口(0~14歳以下)の割合は15.2%から11.6%へ減少しており、また、生産年齢人口(15~64歳以下)の割合は68.7%から60.2%へと大きく減少しています。一方、老年人口(65歳以上)の割合は16.0%から28.1%へと著しく増加しています。

将来推計においては、令和27(2045)年には、年少人口の割合は9.8%にまで減少し、生産年齢人口の割合も51.5%にまで減少する見込みです。また、老年人口の割合は増加を続け、38.7%にまで達する見込みです。

■年齢3区分別人口の推移と将来推計

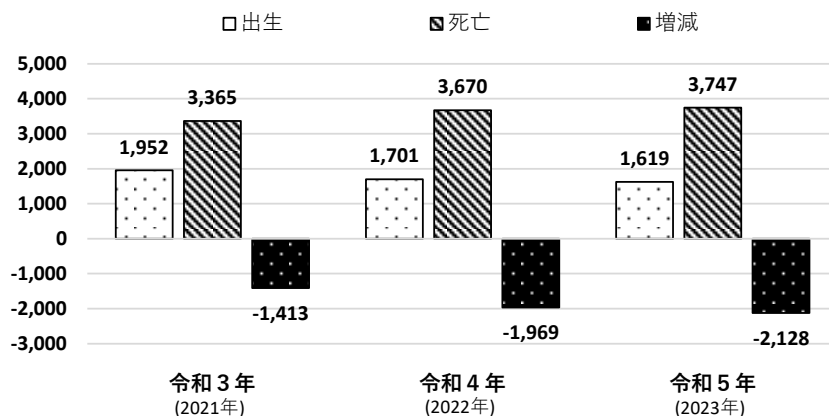


【資料】「盛岡市人口ビジョン(令和7年3月)(盛岡市総合計画基本構想将来人口推計)」

(4) 人口の動態

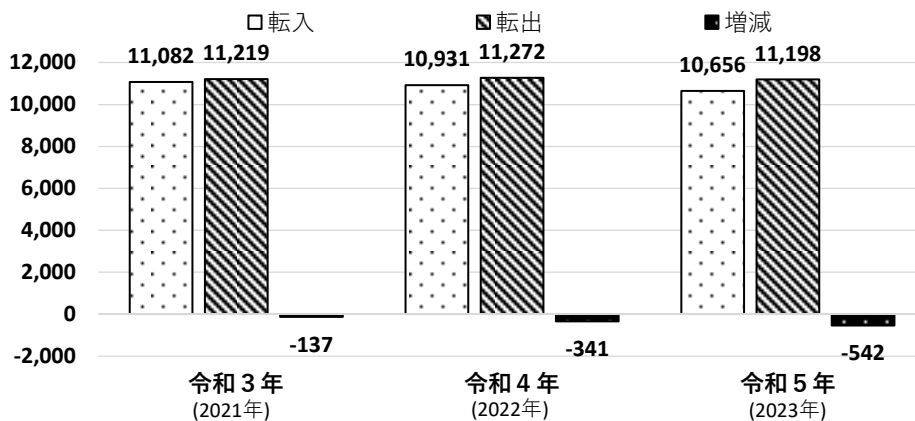
自然動態は、過去3年ともに死亡数が出生数を上回り、自然減となっています。社会動態も、転出が転入を僅かに上回っており社会減となっています。

■自然動態



【資料】「盛岡市統計書(令和5年版)」

■社会動態



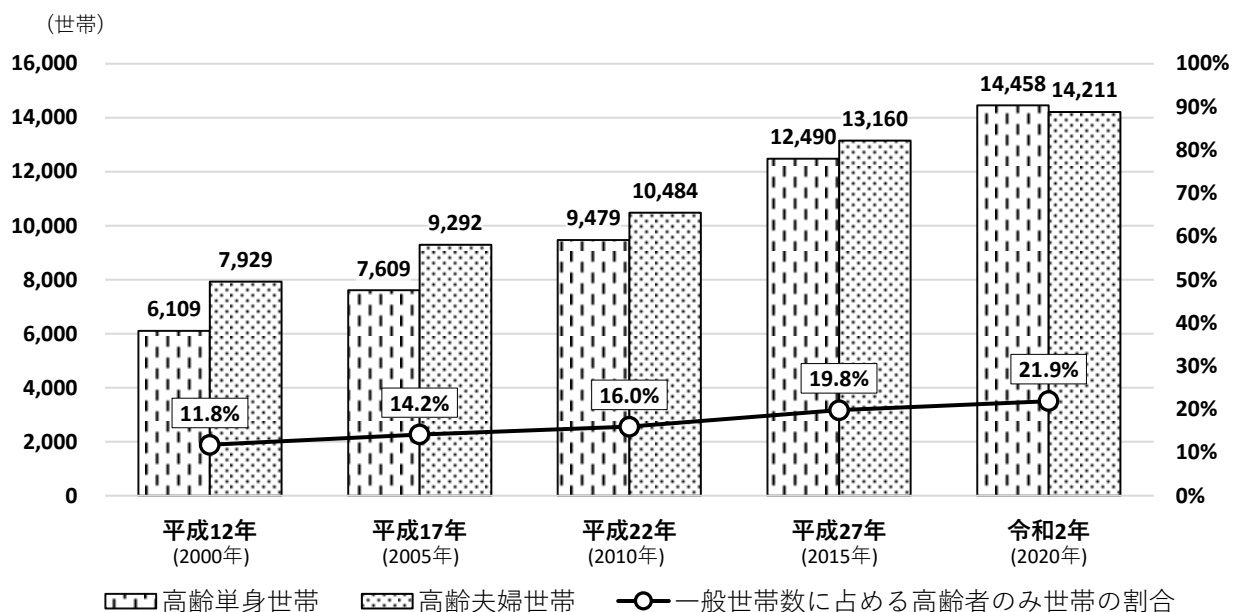
【資料】「盛岡市統計書（令和5年版）」

(5) 住宅の確保に配慮が必要な世帯の動向

1) 高齢者のみ世帯の推移

本市の高齢者のみ世帯の平成12（2000）年から令和2（2020）年にかけての推移をみると、高齢単身世帯は6,109世帯から14,458世帯へ、高齢夫婦世帯は7,929世帯から14,211世帯へと増加傾向にあります。一般世帯総数に占める高齢者のみ世帯の割合は、平成12（2000）年の11.8%から令和2（2020）年の21.9%へと10.1%も増加しています。

■高齢者のみ世帯数の推移



【資料】「国勢調査」

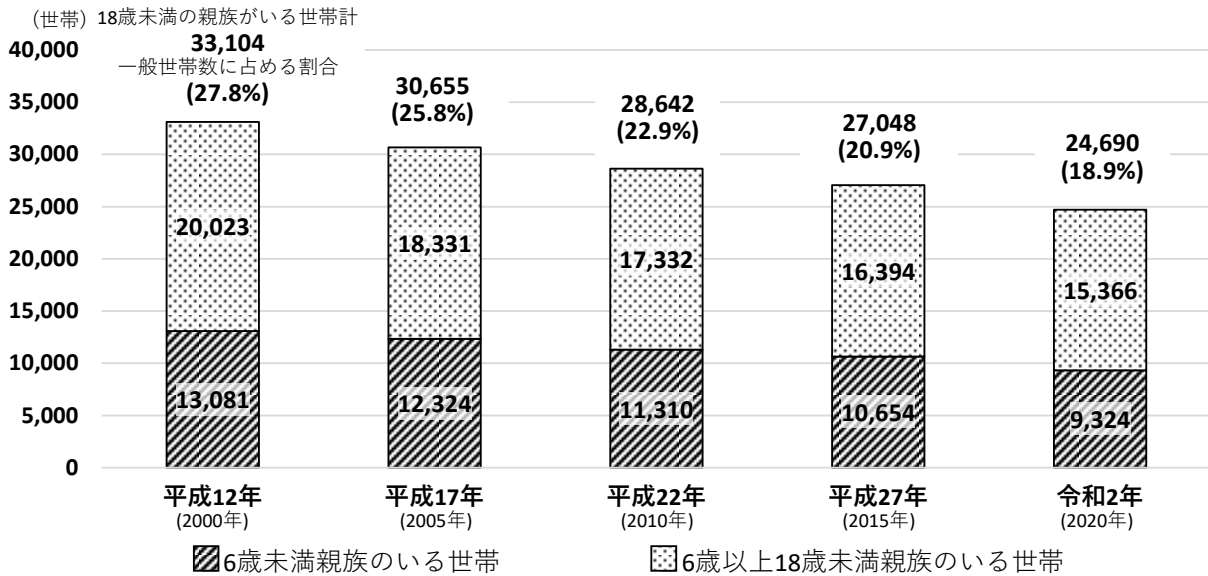
※高齢単身世帯：65歳以上の単身世帯数

※高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみ世帯数

2) 子育て世帯の推移

本市の子育て世帯（18歳未満の親族がいる世帯）の平成12（2000）年から令和2（2020）年にかけての推移をみると、6歳未満の親族がいる世帯は13,081世帯から9,324世帯へ、6歳以上18歳未満の親族がいる世帯は20,023世帯から15,366世帯へと、それぞれ顕著な減少傾向にあります。総世帯数に占める子育て世帯（18歳未満の親族がいる世帯）の割合は、平成12（2000）年の27.8%から令和2（2020）年の18.9%へと減少が続いています。

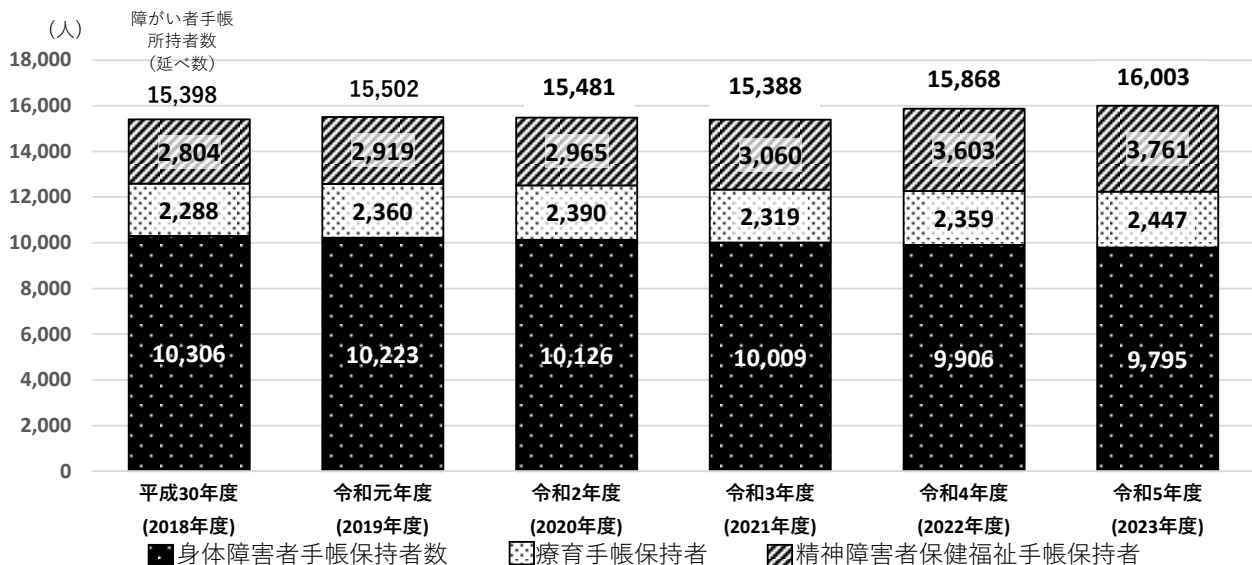
■18歳未満の親族がいる世帯数の推移



3) 障がい者の推移

平成30年度以降、身体障がい者は減少傾向にあり、知的障がい者はほぼ横ばい、精神障がい者は増加傾向にあります。令和5年度で身体障がい者9,795人、知的障がい者2,447人、精神障がい者3,761人となっています。

■身体障がい者・知的障がい者・精神障がい者の状況



【資料】「盛岡市統計書（令和4年版）」、「令和6年度盛岡市の福祉」

3. 国・県等の住宅施策の動向

(1) 住生活基本計画（全国計画）

国は、住生活基本法（平成 18（2006）年 6 月施行）に基づく「住生活基本計画（全国計画）」について、令和 3（2021）年 3 月に「新たな住生活基本計画（全国計画）」として改定しています。

■住生活基本計画（全国計画）

計画期間	令和 3（2021）年度～令和 12（2030）年度
新たな全国計画の目標	<p>【社会環境の変化からの視点】</p> <p>目標 1. 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標 2. 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>【居住者・コミュニティからの視点】</p> <p>目標 3. 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標 4. 多様な世帯が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標 5. 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>【住宅ストック・産業からの視点】</p> <p>目標 6. 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標 7. 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標 8. 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>

(2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正

平成 21（2009）年 6 月から新築住宅を対象に、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の建築・維持保全に関する計画を認定する制度である「長期優良住宅認定制度」が開始され、平成 28（2016）年 4 月には増築や改築も対象として追加されています。

さらに、令和 4（2022）年 2 月に災害リスクに配慮する基準の追加、令和 4（2022）年 10 月に既存住宅の認定が可能となっています。

(3) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律*（建築物省エネ法）の改正

平成 29（2017）年 4 月 1 日施行の「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」について、建築物の省エネルギー性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化及び建築物分における木材利用の更なる促進に資する規制の合理化などが講じられた改正法が令和 4（2022）年 6 月 17 日に公布されています。

※令和 6 年 4 月 1 日法律名改正

(4) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）の改正

平成 13（2001）年 8 月 1 日施行の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」について、築 40 年を超えるような高経年マンションが増加傾向にあり、今後も急増する見込みがあることから、維持管理の適正化やマンションの再生に向けた取組の強化が課題となり、令和 4（2022）年 4 月に国による基本方針の策定、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進などが講じられました。さらに、マンション管理適正化支援法人制度の創設、地方公共団体の強化が盛り込まれた改正法が令和 7（2025）年 11 月 28 日に施行されています。

(5) 岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）

岩手県では、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、平成8（1996）年3月に「岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）」を策定し、平成13（2001）年12月、平成19（2007）年3月、平成25（2013）年1月、平成31（2019）年3月及び令和4（2022）年3月に改定を行っています。

■岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）

計画期間	令和3（2021）年度～令和12（2030）年度		
基本目標	お互いに幸福を守り育てる「いわての住まい」の実現		
基本方針	1. 岩手の地域性を反映し、くらしの多様化に応える快適で安全な住宅の普及 2. 良好な住宅ストックの確保や円滑な流通 3. 移住・定住施策と連携した空き家対策の促進 4. 住宅確保要配慮者の居住の安定確保 5. 高齢者の居住の安定確保【岩手県高齢者居住安定確保計画】 6. 公営住宅ストックの適正管理と有効活用 7. 東日本大震災津波からの住宅復興と頻発・激甚化する災害への対策		
【基本方針1】岩手の地域性を反映し、くらしの多様化に応える快適で安全な住宅の普及 高い断熱性能を備え、県産木材を活用するなど岩手らしさを兼ね備えた岩手型住宅の普及を図るなど、快適で安全な住宅の普及を促進します。			
成果指標	現状値(R2)	目標値(R7)	目標値(R12)
岩手型住宅賛同事業者による県産木材を使用した岩手型住宅建設戸数の割合	22.0%	30%	40%
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	62.5% (H30)	90%	90%
【施策】 ①岩手の地域性を反映した「岩手型住宅」の普及と事例の周知 ②岩手型住宅賛同事業者の募集・公表 ③地域型復興住宅における岩手型住宅の普及 ④2050年カーボンニュートラルの実現に向けた省エネルギー性能を有する住宅の普及 ⑤県産木材を利用した良質な木造住宅の建設促進 ⑥住まいを柔軟に選択でき、子育て世帯、高齢者等が住みやすい住宅の確保			

【基本方針2】良好な住宅ストックの確保や円滑な流通

省エネ性能や耐震性能を有した住宅ストックの確保や中古住宅の円滑な流通を促進し、誰もが安心、安全な住まいを確保できる取組を推進します。

成果指標	現状値	目標(R7)	目標(R12)
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	62.5%(H30)	90%	90%
住宅の耐震化率	83.4%(H30)	90%	-
既存住宅流通に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	13.5%(R1)	20%	25%

【施策】

- ①リフォームによる質の高い住宅ストックの形成
- ②耐震化の促進
- ③既存住宅の品質確保による安心して住める中古住宅の流通を促進
- ④マンションの適切な維持管理の推進

【基本方針3】移住・定住施策と連携した空き家対策の促進

空き家の活用や流通を促進した移住・定住の住まいの確保や、地域の魅力を高め、地域を活性化するリノベーションまちづくりなど、空き家対策の取組を推進します。

成果指標	現状値	目標値(R7)	目標値(R12)
居住目的のない空き家数	50,200戸 (H30)	53,000戸に おさえる	53,000戸に おさえる
市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	1,338戸(R2)	2,200戸	3,300戸
空き家バンクの新規登録件数	93件/年(H30)	125件/年	125件/年

【施策】

- ①住宅の適正管理や利活用の推進による空き家発生の抑制
- ②若者及び移住・定住者の住宅支援等のための空き家バンクの利活用による空き家流通の促進
- ③空き家を活用したリノベーションまちづくり

【基本方針4】住宅確保要配慮者の居住の安定確保

低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定が確保されるよう、住宅セーフティネットの充実を図ります。

成果指標	現状値(R2)	目標値(R7)	目標値(R12)
公営住宅における高齢者仕様整備率	42.6%(R1)	50%	56%
岩手県居住支援協議会に加入し、又は市町村居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	83.2%(R2)	90%	95%

【施策】

- ①公営住宅における住宅確保要配慮者の居住の安定確保
- ②民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の住居の普及促進と安定確保
- ③住宅確保要配慮者が安心して住むための支援の実施

【基本方針5】高齢者の居住の安定確保（岩手県高齢者居住安定確保計画）

公営住宅のバリアフリー化並びにサービス付き高齢者向け住宅及びセーフティネット住宅の普及など、高齢者が安心して快適に居住できる取組を推進します。

成果指標	現状値	目標値(R7)	目標値(R12)
高齢者人口に対する高齢者向けの住宅の割合	2.0%(R2)	2.5%	3.0%
高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	27.9%(H30)	33%	37%
公営住宅における高齢者仕様整備率	42.6%(R1)	50%	56%

【施策】

- ①介護や支援を要する高齢者の住まいの確保
- ②安心・健康に暮らせる住宅の普及促進
- ③安心して公営住宅に住まうことができる環境の整備
- ④孤立を防ぐ環境の整備⑤サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者の住まいの普及促進と適切な運営

【基本方針6】公営住宅ストックの適正管理と有効活用

「公営住宅等長寿命化計画」に基づく計画的な事業実施や適正管理を行うとともに、県営住宅ストックを活用した取組を推進します。

成果指標	現状値	目標値(R7)	目標値(R12)
県営住宅の長寿命型改善及び建替戸数	112戸(H28～R2)	120戸	186戸
公営住宅における高齢者仕様整備率	42.6%(R1)	50%	56%
若者・地域応援住宅支援事業による延べ入居戸数	新規事業(R3)	30戸(R5)	-

【施策】

- ①公営住宅等長寿命化計画に基づく県営住宅の計画的な建替え、改善の促進及び適切な用途廃止
- ②居住の安定の確保を図るべき世帯への公営住宅の供給
- ③社会的ニーズに対応した県営住宅の供給
- ④公営住宅のバリアフリー化をはじめとする性能向上の推進
- ⑤公営住宅等の適正な管理の推進
- ⑥団地内コミュニティ活性化の支援
- ⑦若者への住宅支援など、政策課題と連携した県営住宅ストックの有効活用

【基本方針7】東日本大震災津波からの住宅復興と頻発・激甚化する災害への対策

東日本大震災津波の教訓を活かし、経験に基づき、頻発・激甚化する災害への対策を行い、将来に渡り安心・安全な住環境を実現できる取組を推進します。

成果指標	現状値	目標値(R7)	目標値(R12)
被災建築物応急危険度判定士の確保	649名(R2)	1,000名	-
建築物防災週間の実施	-	毎年度2回	-
住宅の耐震化率	83.4%(H30)	90%	-

【施策】

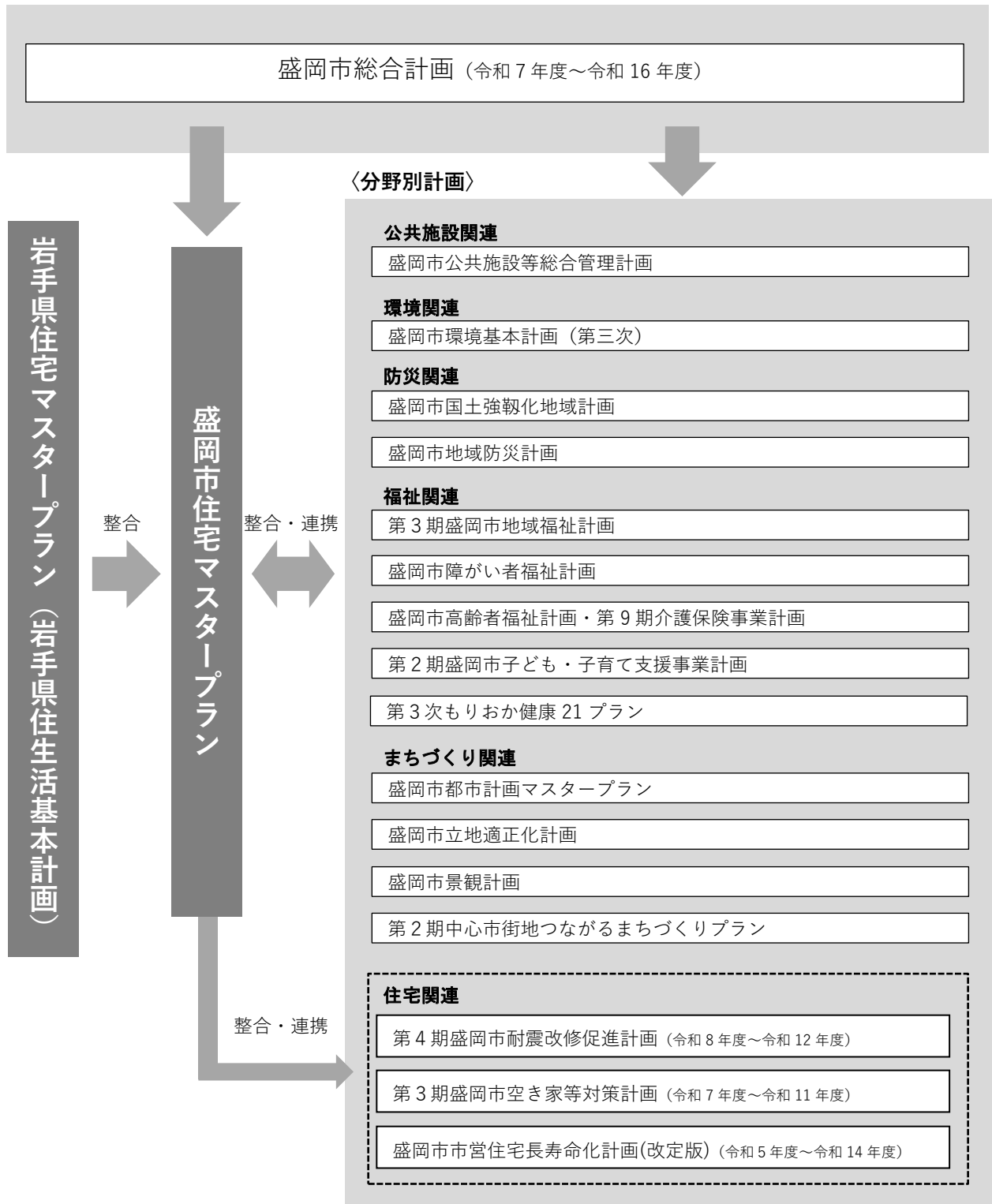
- ①速やかな応急仮設住宅の整備に向けた体制維持・情報収集
- ②被災者への民間持家住宅及び民間賃貸住宅の建設促進による支援
- ③東日本大震災津波の経験を踏まえた災害公営住宅の整備
- ④被災建築物応急危険度判定制度の整備
- ⑤災害リスク情報の周知による土砂災害、水災害などの自然災害からの安全性の確保
- ⑥耐震化の促進

4. 上位・関連計画

盛岡市住宅マスタープランに係る岩手県及び盛岡市の上位・関連計画は次のとおりです。

このうち、「盛岡市総合計画」、「盛岡市都市計画マスタープラン」、「盛岡市立地適正化計画」の概要について次頁以降に示します。

■盛岡市住宅マスタープランに係る上位・関連計画



(1) 盛岡市総合計画

計画期間	令和7(2025)年度～令和16(2034)年度
将来像	輝きが増し 活力に満ち 夢をかなえるまち盛岡
まちづくりで重視する視点	1. 魅力にあふれ選ばれるまち 2. 広い視野を持ち東北の拠点となるまち 3. 地域の協働と連携で支え合うまち 4. これからも安全・安心なまち
〈基本目標〉	
目指す将来像の実現のため、まちづくりの理念や方向性を表す基本目標	
基本目標1	豊かな地域資源が活力を生み出すまちづくり
基本目標2	人を育み未来を選べるまちづくり
基本目標3	人がいきいきとつながり支え合うまちづくり
基本目標4	安全・安心で快適に暮らせるまちづくり 安全・安心に対する意識が高まる中、災害に強いまちづくりを進めるとともに、恵み豊かな環境の下で、市民が安全・安心で快適に暮らすことができる生活基盤を維持し、市民の思いや時代のニーズに寄り添ったまちづくりを進めます。

(2) 盛岡市都市計画マスタープラン

計画期間	令和3(2021)年度～令和22(2040)年度
まちづくりの基本理念	心を育む、歴史と風格のあるまち盛岡の形成 ～市民協働によるまちづくり～
まちづくりの目標	目標1：山並みと河川に生まれ、歴史が息づくまち 目標2：賑わいと活力があるまち 目標3：個性ある都市の芸術文化が薫るまち 目標4：人と環境にやさしい機能的なまち
まちづくりの基本方針	基本方針1：豊かな自然を守り伝えるまちづくり 基本方針2：歴史と風土を生かした盛岡らしいまちづくり 基本方針3：賑わいと活力ある市街地づくり 基本方針4：都市の芸術文化が薫る美しい景観づくり 基本方針5：都市活動を支えるやさしい交通体系づくり 基本方針6：花と緑に囲まれた潤いのあるまちづくり 基本方針7：安全・安心なまちづくり
住環境に関する基本方針	
基本方針3：賑わいと活力ある市街地づくり	
(1) 都市圏の市街地の低密な拡大を抑制し、コンパクトな市街地を形成します。	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 秩序ある土地利用を図るため、市街地の低密な拡大（拡散）が行われないよう、居住の誘導及び都市機能の集積を図ります。 ・ 都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設については、計画的な立地制限を行うことにより、市街地の健全な土地利用のバランスを図ります。 	
(2) 住環境やコミュニティに配慮した市街地の形成を図ります。	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の市街地において住環境の改善が求められる地区においては、地区計画制度の導入や民間開発への適切な指導により、道路整備や適切な土地利用の誘導などを図るほか、暮らしを支える日常サービス機能の充実を図られるよう、良好な市街地の形成を推進します。 	

- ・既存の住宅地においては、コミュニティに配慮した土地利用や道路・公園等の都市施設の整備や維持管理により、住み良い住環境の形成を図ります。
- ・郊外の住宅地では、良好なコミュニティを維持するとともに、ゾーンバスなどの整備により都心地区とのアクセス性の向上を図ります。
- ・市街地に残るまとまった規模の農地については、地区計画制度の導入により計画的な道路等の生活基盤の整備を促し、良好な居住環境を有する宅地整備を誘導します。また、市街地に散在する農地や耕作されていない農地については、家庭菜園等への活用を通じて緩やかに宅地化をめざすほか、市民の交流などによる地域の活性化の方策を検討します。

（３）既存の市街地の活性化を図り、効率的な土地利用を図ります。

- ・中心市街地においては、道路や鉄道、バス交通など既に整備されている社会基盤を有効に活用して都心機能を高め、効率的な土地利用を図ります。
- ・都心周辺部の大慈寺地区においては、地域の特徴である歴史的まちなみを活用したまちづくりを行い地域の魅力を高めるとともに、観光などの新たな産業と交流の創出による地域の活性化を図ります。
- ・松園ニュータウンなど少子化・高齢化が急速に進行している郊外の大規模住宅団地では、多様な主体との連携のもと、生活利便施設や就業の場等の多様な機能の導入や、空き地や空き家の抑制等により誰もが安心して住み、働き、交流できる場としての再生を図ります。
- ・現在施行中の土地区画整理事業については、事業の早期完了をめざし、その促進を図ります。また、事業に長期未着手の区域においては、生活道路や下水道の整備などにより、生活環境の改善等を図ります。

（４）都市に必要な機能の確保と効率性を高めます。

- ・中心市街地と盛岡駅西口地区、盛岡南新都市地区は中心拠点として、それぞれの地域特性を生かした機能分担を行い、連続的に都心を形成すると共に都市機能の集積を図ります。また、東北の交流拠点としての優位性を生かして、盛岡都市圏はもとより岩手県を中心としての機能を強化します。
- ・市全体として商業のバランスが図られた発展が行われるよう、商業施策と合わせた適切な商業地の土地利用を図ります。また、工業系及び住居系の土地利用を図っていく地域においては、大規模集客施設の立地を制限します。
- ・地域の拠点や交通結節点である鉄道駅周辺においては、地域の賑わいを創出するために、商業施設や交流施設などを誘導します。
- ・新たな工業地や流通業務地は、高速道路のインターチェンジや貨物駅周辺、盛岡南新都市地区、盛岡工業団地周辺等に用地を確保し、土地利用を誘導します。
- ・産業の振興と雇用創出のため産官学連携による新産業創出と研究開発型産業の企業誘致政策を推進し、盛岡南新都市地区のゆとりある市街地に研究開発型企業の誘致を図ります。また盛岡工業団地等を高度技術集積型産業の導入拠点に位置づけます。

（５）中心市街地の再生と魅力向上を図ります。

- ・中心市街地は都市形成の核として、市街地の活性化の支援や市街地再開発事業、観光機能を有する施設の整備を通じ、都心機能の維持発展を図ります。また、街路空間を車中心から人間中心の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に使って、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場の創出に取り組むことにより、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指します。
- ・中心市街地の活性化に向けて、来街者の増加などを図る取組を推進するほか、低未利用土地等の発生の抑制や既存ストックの有効活用などにより、魅力にあふれた活気のあるまちづくりを推進します。
- ・官公庁等の建物の老朽化に伴う更新が必要となっている内丸地区については、歴史性や周辺の環境を生かしながら、都市の中心拠点としての再生を図ります。
- ・盛岡城跡公園（岩手公園）の周辺地区では、歴史文化施設、街路や河川の整備などを通じ、風格と賑わいのある魅力的な都心の形成による、求心力のあるまちづくりを進めます。
- ・河南地区は、更新を予定する盛岡バスセンターの整備、大型商業施設の撤退に伴う跡地の市街地再開発事業により、バスターミナル機能と賑わい機能を高め、中心市街地へ訪れやすい環境づくりを進め、賑わいの再生につなげます。
- ・「市街地からみた山並みの眺望確保」、「歴史的景観と調和したまちなみの誘導」や「河川空間の魅力確保」等によりまちなかでの観光の魅力を高め、交流人口の増加を図ります。

- ・眺望確保や魅力あるまちなみの誘導に配慮しながら、中心市街地周辺における住居系建築物の立地等により、中心市街地を支えるまちなかの定住人口を確保します。
- ・公共交通によるアクセス性が高く、バスや自転車、徒歩の利用が快適であり、高齢者などにも優しい中心市街地を形成します。

(3) 盛岡市立地適正化計画

計画期間	令和2(2020)年度～令和17(2035)年度
課題解決のための取り組み方針・誘導方針	方針1：公共交通でアクセスしやすいにぎわい拠点の形成
	方針2：若者や子育て世代を含む生産年齢人口に対するの定住を促進
	方針3：利用しやすい地域公共交通網の形成
課題解決のために必要な施策・誘導方針	
<p>(1) 公共交通でアクセスしやすいにぎわい拠点の形成</p> <p>中心市街地の河南地区にある盛岡バスセンターは、昭和35年(1960年)に開業し平成28年(2016年)9月末に閉鎖されるまで、バスターミナル機能のほか、飲食店等のテナントによる賑わい機能を有するにぎわいの核として、長い間市民に親しまれてきました。現在は、建物が解体され、暫定的なバスターミナル機能、地域活用ゾーンとして活用されており、今後も河南地区のにぎわいや中心市街地全体の交流人口の増加に寄与することが期待されています。また、河南地区自体も、今後も交通の要所となり、徒歩や公共交通を使った生活圏を形成していくことが求められています。</p> <p>このため、「バスターミナル機能」と「にぎわい機能」等の複合機能を有する新たなバスセンター整備などにより、公共交通でアクセスしやすい拠点の形成を図ります。</p> <p>また、中心市街地には、県庁所在都市として政治や社会経済等の都市活動の中核を担う機能が集積していますが、築50年を経過した施設が多く、近い将来、建て替えなどが必要となることから予想されています。中でも、岩手医科大学附属病院は令和元年(2019年)9月に移転したことから医療機能の低下や来街者の減少等が懸念されます。このため、医療機能を含めた都市機能の維持、誘導を図ります。</p>	
<p>(2) 若者や子育て世代を含む生産年齢人口に対するの定住を促進</p> <p>経済活動や地域コミュニティ活動等の様々な活動の担い手でもある子育て世代、さらには次の時代を担う若者をはじめとした生産年齢人口の定住を促進し、都市の活力を維持することが必要です。</p> <p>このため、様々な世代の居住を維持、促進することにより、就学や就業等の昼間人口を増やし交流とにぎわいの創出を図ります。中心拠点においては、様々な都市機能の集積を図り都市としての魅力を高めるとともに、子育て支援の充実により、子育て世代の就業支援や交流・活動の促進を図ります。また、都心や都心周辺などにおいては、歴史的まちなみや歴史的建造物等を活かして、まちの魅力を高め、様々な世代の定住の促進を図るとともに、郊外の住宅団地などにおいては、今後、高齢化の進行とともに空き家の増加が見込まれることから、空き家の活用による子育て世代等の定住の促進を図ります。</p> <p>また、住みなれた地域で安心して暮らし続けられるよう、主要駅周辺等の公共交通の利便性が高い場所への日常生活に必要な都市機能の維持、誘導により、地域拠点の形成を図ります。</p>	
<p>(3) 利用しやすい地域公共交通網の形成</p> <p>自家用車に過度に依存することなく、移動することが可能なように、中心拠点と地域拠点や居住地を結ぶ公共交通ネットワークの維持を図ります。</p> <p>また、公共交通が便利なエリア、特に主要な鉄道駅や公共交通軸を通る主要なバス路線の沿線等の人口密度を維持することにより、公共交通ネットワークの効率化と維持を図ります。</p>	

5. 盛岡市の住宅の状況

※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) 住宅ストックの状況

1) 住宅ストックの構成

本市の住宅総数は 155,760 戸であり、その内訳として居住世帯のある住宅が 130,530 戸 (83.8%)、居住世帯のない住宅が 25,230 戸 (16.2%) となっています。

居住世帯のある住宅のうち、持ち家は 72,610 戸 (46.6%)、借家は 52,920 戸 (34.0%)、また、居住世帯のない住宅のうち、空き家は 24,330 戸 (15.6%) となっています。

■住宅ストックの構成

住宅総数 155,760戸 (100.0%)	居住世帯あり 130,530戸 (83.8%)	持ち家 72,610戸 (46.6%)	一戸建		61,380戸 (39.4%)
			長屋建		340戸
			共同住宅		10,860戸
			その他		30戸
		借家 52,920戸 (34.0%)	民営借家 44,980戸 (28.9%)	一戸建	3,260戸
				長屋建	3,490戸
				共同住宅	38,230戸 (24.5%)
	その他			0戸	
	公営の借家		3,980戸		
	給与住宅（社宅等）		3,960戸		
	居住世帯なし 25,230戸 (16.2%)	空き家 24,330戸 (15.6%)	二次的住宅（別荘等）		330戸
賃貸用の住宅			14,650戸 (9.4%)		
売却用の住宅			390戸		
その他の住宅（非流通）			8,970戸 (5.8%)		
一時現在者のみの住宅（昼間だけ使用等）		590戸			
建築中の住宅		300戸			

【資料】「令和5年 住宅・土地統計調査」

※「空き家」のうち「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅。

※「空き家」のうち「その他の住宅」とは、空き家の分類上の二次的住宅、賃貸用または売却用の住宅以外の利用目的が決まっていない住宅。

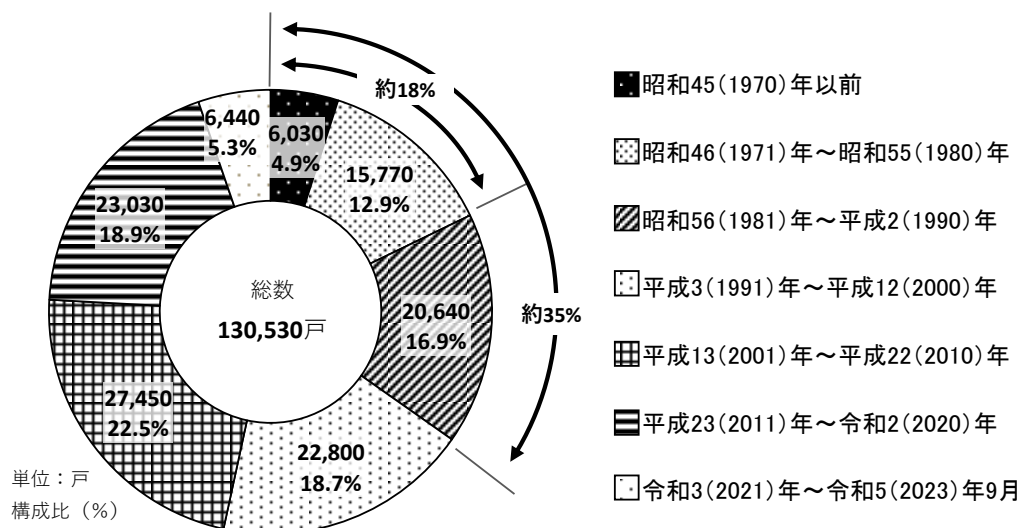
※「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している、あるいは、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅。

2) 住宅の建築時期

本市の住宅の建築時期別の割合は、「昭和 45（1970）年以前」の住宅の割合（4.9%）、「昭和 46（1971）年～昭和 55（1980）年」の住宅の割合（12.9%）を合わせた昭和 55（1980）年以前に建築された（耐震性など老朽度リスクが危惧される）住宅は約 18%を占めています。

さらに、これに「昭和 56（1981）年～平成 2（1990）年」の住宅の割合（16.9%）を加えると、建築後 30 年以上を経過した住宅は、住宅総数の約 35%を占めています。

■住宅の建築時期別の割合

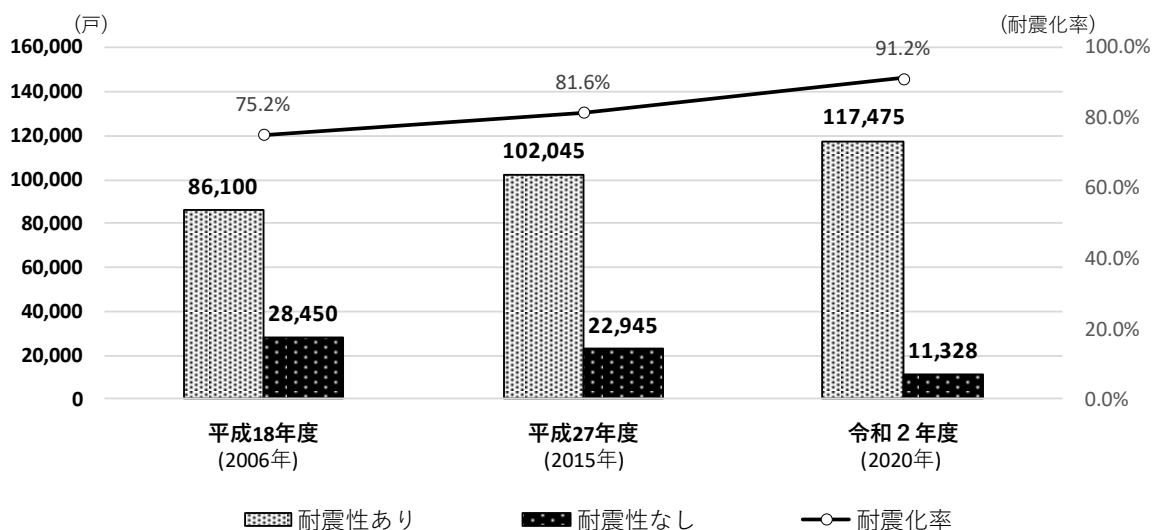


【資料】「令和 5 年 住宅・土地統計調査」

3) 耐震化の状況

本市の住宅の耐震化率は、平成 18（2006）年度が 75.2%でしたが、平成 27（2015）年度は 81.6%、令和 2（2020）年度は 91.2%と 9 割を超えています。

■耐震化率の推移



【資料】「盛岡市耐震改修促進計画」

4) 居住面積水準

①最低居住面積水準

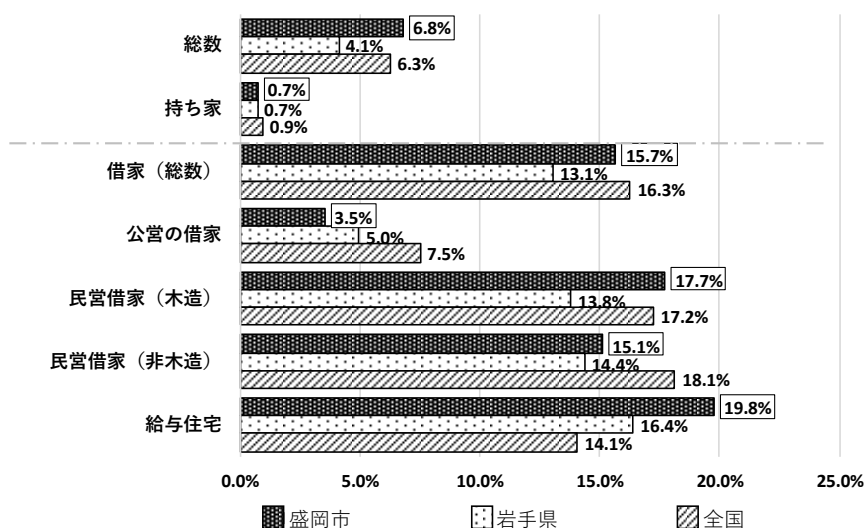
国では、世帯人数に応じて必要とされる住宅規模等に関する指標として、「住生活基本計画（全国計画）」において居住面積水準を定めています。

令和5（2023）年の「最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の割合」は、本市の住宅総数の6.8%が水準未達となっています。これは国の平均（6.3%）、県の平均（4.1%）よりも高い割合です。また、住宅の所有関係別にみると、「持ち家」の0.7%、「借家」の15.7%が水準を満たしていません。

令和5（2023）年と平成30（2018）年を比較してみると、本市の「最低居住面積水準未達の住宅」の総数の割合は5年間で約1%増加していることがわかります。所有関係別にみると最も割合の減少が大きかったのが「公営の借家」で約4%減少しています。

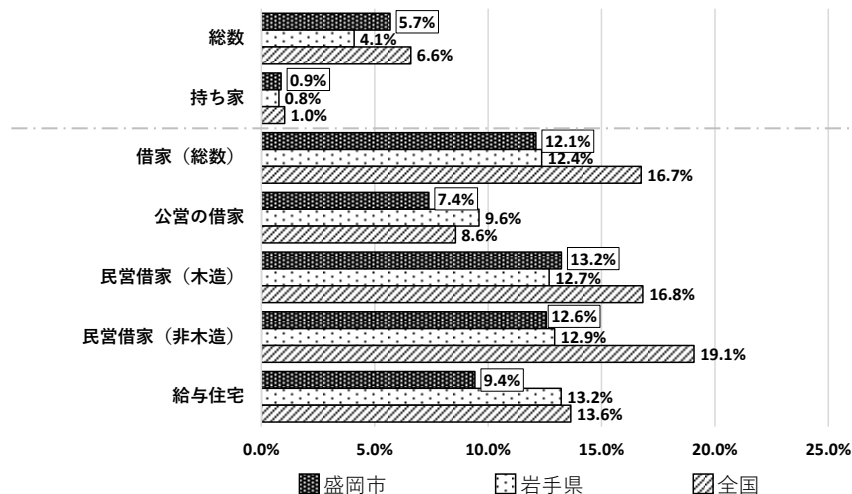
※最低居住面積水準：世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準

■最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の割合（住宅の所有関係別）【令和5（2023）年】



【資料】「令和5年 住宅・土地統計調査」

■最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の割合（住宅の所有関係別）【平成30（2018）年】



【資料】「平成30年 住宅・土地統計調査」

②子育て夫婦世帯における誘導居住面積水準達成数

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」という。）は、平成 30（2018）年が 35.8%、令和 5（2023）年が 45.8%で増加しています。

※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

	H30			R5		
	総数	誘導居住面積水準以上		総数	誘導居住面積水準以上	
		a	b		b/a	c
子育て夫婦世帯	15,550	5,560	35.8%	16,380	7,510	45.8%
夫婦と 3 歳未満の者	2,130	630	29.6%	2,550	1,080	42.4%
夫婦と 3～5 歳の者	2,350	1040	44.3%	2,500	1,440	57.6%
夫婦と 6～9 歳の者	3,390	1500	44.2%	3,360	1,850	55.1%
夫婦と 10～17 歳の者	7,680	2,390	31.1%	7,970	3,140	39.4%

【資料】「住宅・土地統計調査」

5) 高齢者のための設備

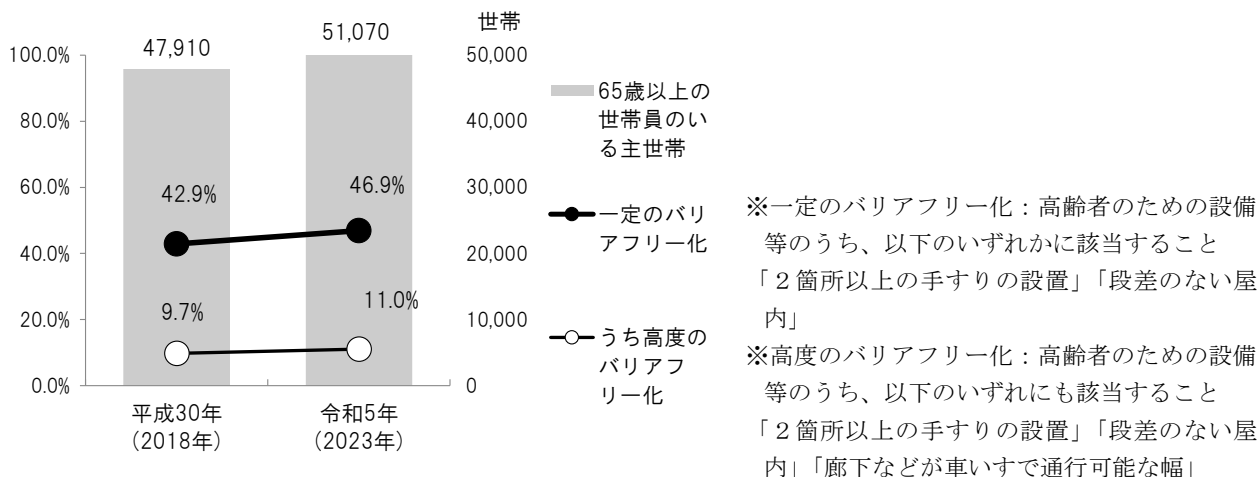
本市の 65 歳以上が世帯員のいる主世帯の住宅のバリアフリー化の推移は、一定のバリアフリー化率が増加しています。

令和 5（2023）年時点で、専用住宅において高齢者等のための設備が 1 つ以上ある住宅は、持ち家が 71.8%であるのに対し、借家は 37.8%にとどまっています。高齢者等のための設備のうち最も設置割合が高い持ち家では「手すり」で 63.0%であり、借家でも「手すり」が最も高く、25.5%となっています。

令和 5（2023）年と平成 30（2018）年を比較すると、高齢者のための設備がある住宅の割合は持ち家・借家ともに増加し、専用住宅全般で増加していることがわかります。

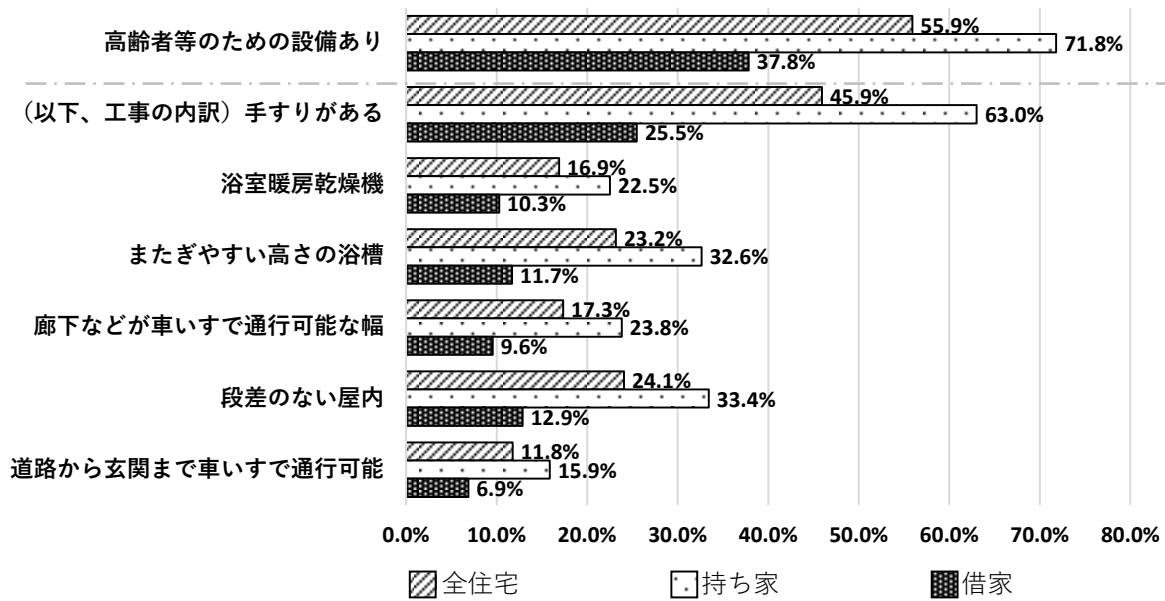
設備の内訳は、全般的に増加していることがわかります。

■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



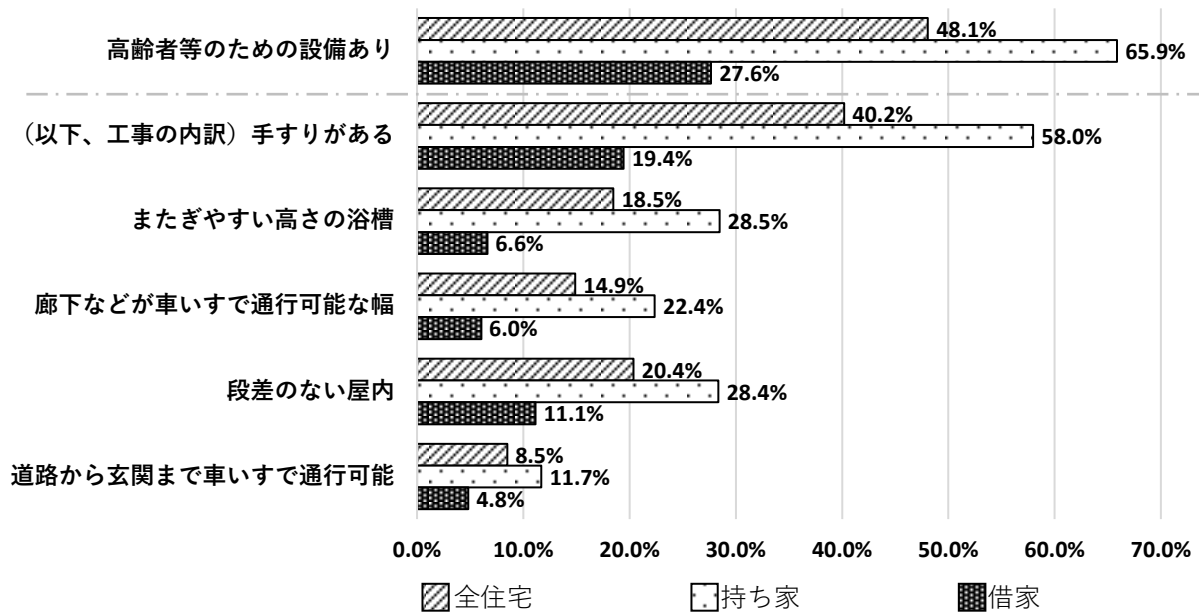
【資料】「住宅・土地統計調査」

■高齢者等のための設備のある住宅の割合（持ち家・借家別）【令和5（2023）年】



【資料】「令和5年 住宅・土地統計調査」

■高齢者等のための設備のある住宅の割合（持ち家・借家別）【平成30（2018）年】



【資料】「平成30年 住宅・土地統計調査」

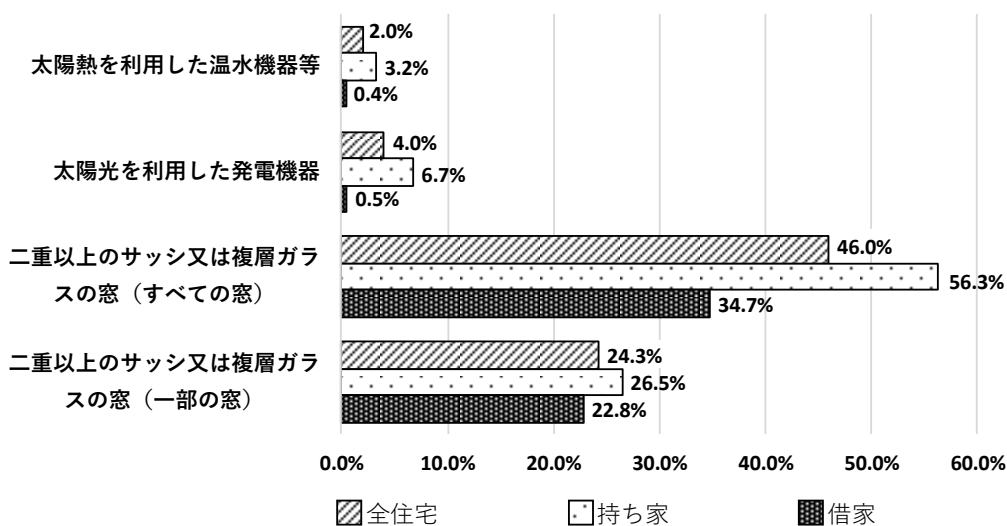
6) 住宅の省エネルギー設備

省エネルギー設備のうち最も設置が普及しているのは「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓」であり、「すべての窓」に設置している住宅は全体の46.0%で、「一部の窓」に設置している住宅も全体の24.3%となっています。このほか、「太陽熱を利用した温水機器等」を設置している住宅は全体の2.0%、「太陽光を利用した発電機器」を設置している住宅は全体の4.0%となっています。

全体的な傾向として、持ち家に比べると借家における省エネルギー設備の普及が進んでおらず、太陽エネルギーを活用した設備は、ほぼ持ち家への導入に限定されている状況です。

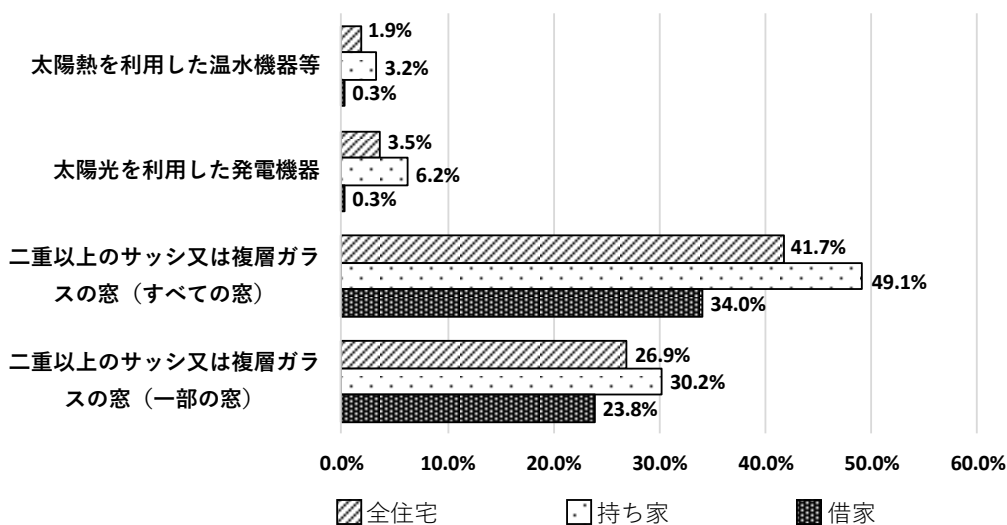
令和5(2023)年と平成30(2018)年を比較すると、持ち家において「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓(一部の窓)」の割合が減る一方で、「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓(すべての窓)」の割合が増加していますが、借家は大きな変化がありません。

■省エネルギー設備のある住宅の割合(持ち家・借家別)【令和5(2023)年】



【資料】「令和5年 住宅・土地統計調査」

■省エネルギー設備のある住宅の割合(持ち家・借家別)【平成30(2018)年】



【資料】「平成30年 住宅・土地統計調査」

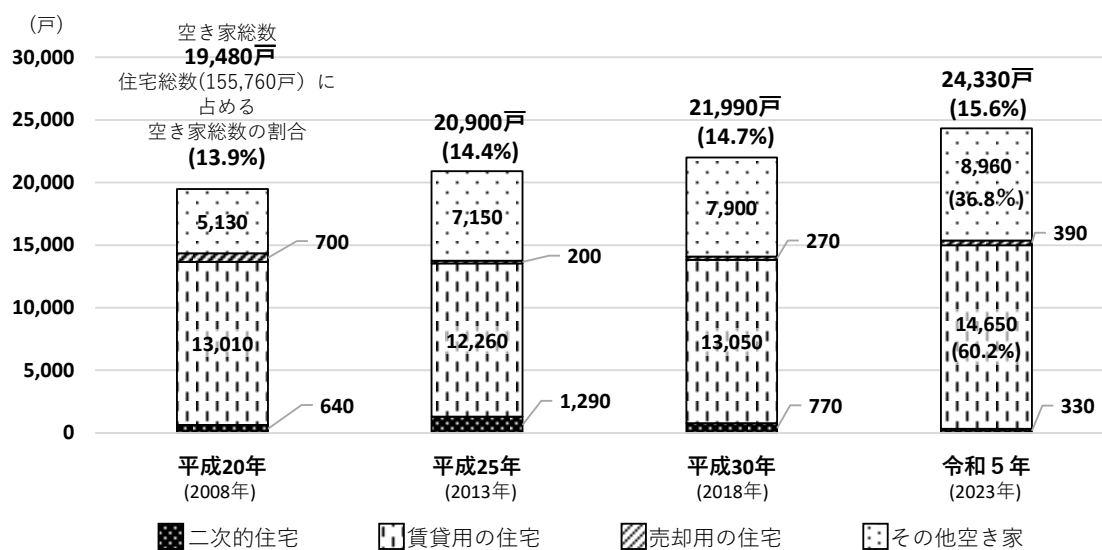
7) 空き家の状況

本市の空き家の戸数は、平成20（2008）年の19,480戸（住宅総数の13.9%）から令和5（2023）年の24,330戸（住宅総数の15.6%）に増加しています。

令和5（2023）年における空き家総数のうち多くを占めるものとして、「賃貸用の住宅」が14,650戸であり、これは空き家の約60%を占めます。

また、利用実態がない「その他の空き家」（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の空き家）は令和5（2023）年時点で8,960戸あり、この10年間で1,810戸増加しています。景観及び治安の悪化などの近年の空き家問題は、この利用実態がない「その他の空き家」が、適切に管理されていないことが主な原因です。

■ 空き家の区別にみた戸数の推移



【資料】「住宅・土地統計調査」

8) 公営住宅等

① 県営住宅等

盛岡市以外が管理する公的賃貸住宅は、県営住宅 21 団地、3,126 戸が管理されています。

※公的賃貸住宅：地方自治体が供給する公営住宅や、地方住宅供給公社が供給する公社住宅、UR都市機構が供給する住宅など（盛岡市では市営住宅のほかに県営住宅が供給されています。）

■ 県営住宅等の概要

NO.	名称	所在地	竣工年度	構造階数	棟数	戸数	備考
1	加賀野	加賀野二丁目	S60～61	中耐 4. 5	2	74	
2	仙北	仙北三丁目	H10. H19	中耐 4. 高耐 6	2	75	
3	青山	西青山一丁目	H5～7	中耐 4	7	112	
4	みたけ	青山四丁目	S61～63	中耐 5	5	120	
5	備後第 1	月が丘二丁目	H1～2	中耐 4	4	152	災害公営(県営 と同一敷地内)
			H23. 25. 29～30	中耐 3. 4. 木 2	9	50	
6	備後第 2	月が丘三丁目	H3～5	中耐 4	7	192	
7	つつじが丘	つつじが丘	S44	中耐 4	5	76	
8	岩脇緑が丘	岩脇町	S45～46	簡 2. 中耐 4	28	187	
9	松園	松園三丁目	S47～48	中耐 4	12	168	
10	松園東	東松園一丁目	S48～51. 61	中耐 3. 4	19	360	
11	松園西	西松園二丁目	S51～52	中耐 3. 4	10	176	
12	松園北	東松園四丁目	S53～54	高耐 8. 中耐 3. 4	18	386	
13	湯沢	湯沢東三丁目	S55～58	中耐 4. 簡 2	17	253	
14	みたけ北	みたけ五丁目	S58	簡 2	14	58	
15	境田	境田町	S59	中耐 4	3	72	
16	夕顔瀬	北夕顔瀬町	S56	中耐 4	2	56	
17	厨川	みたけ四丁目	S60	中耐 2	3	50	
18	上堂	上堂一丁目	S62	中耐 4	2	32	
19	緑が丘	緑ヶ丘三丁目	S63～H1	中耐 3. 4	4	82	
20	厨川北	厨川四丁目	H2～4	中耐 3. 4	8	136	
21	月が丘	月が丘二丁目	H5～6. 11	中耐 4. 高耐 6	4	136	
-	南青山	南青山町	R2	中耐 3. 4	2	99	災害公営
-	駅西通	盛岡駅西通一丁目	H8	高耐 8	1	24	特公賃
合計					188	3,126	

【資料】「岩手県公営住宅等長寿命化計画 令和 4 年 3 月」

②市営住宅

盛岡市では 22 団地 159 棟 2,428 戸を管理しており、その所在地は青山地区を中心に北は好摩地区から南は乙部地区まで広い範囲に分布しています。

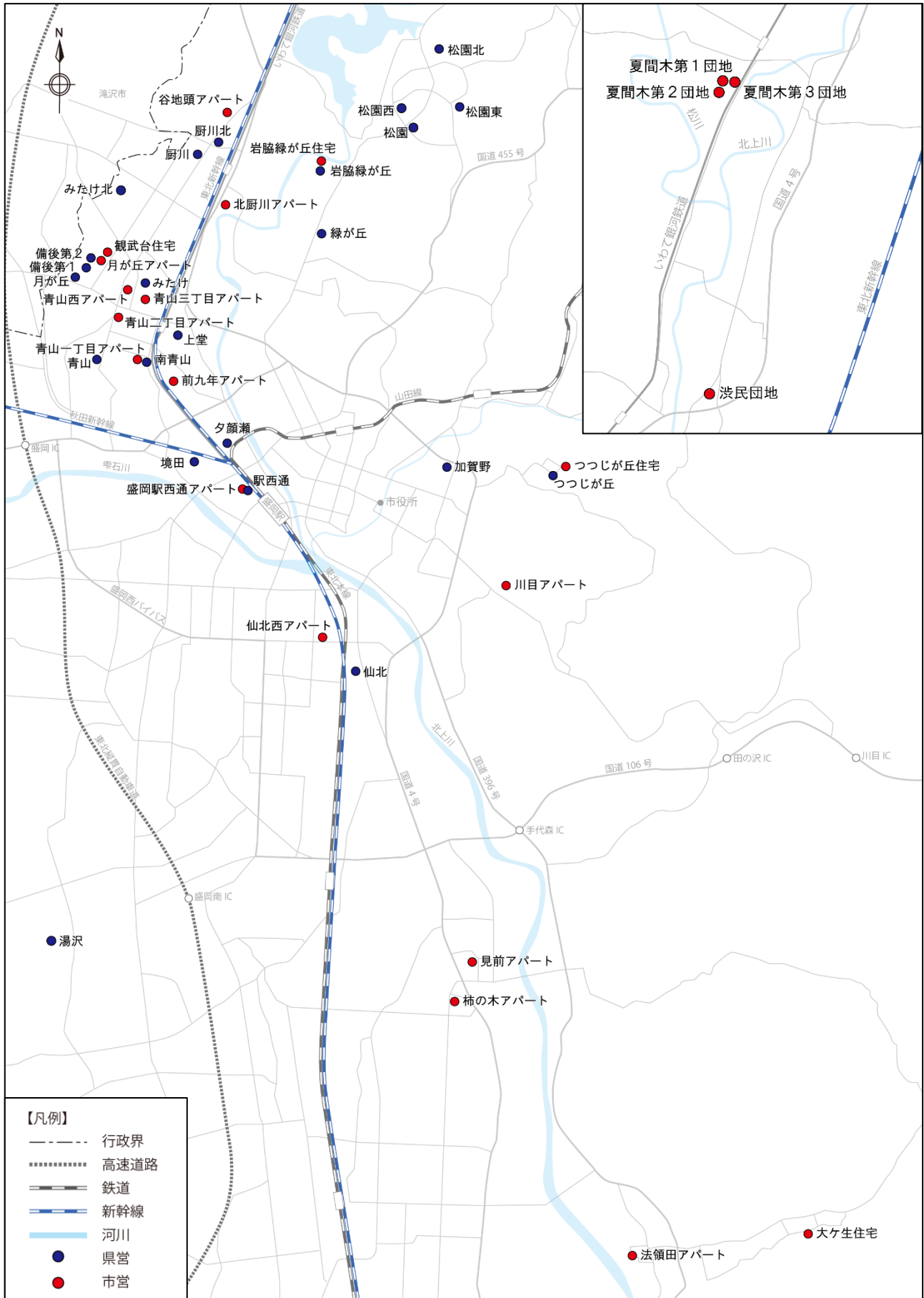
令和 7 年 4 月 1 日時点の入居戸数は 1,976 戸、入居率は 81.4%となっています。

■市営住宅の概要

NO.	名称	所在地	竣工年度	構造階数	棟数	管理戸数	入居戸数
1	谷地頭アパート	厨川五丁目 14	S48~51	中耐 5	4	180	148
2	岩脇緑が丘住宅	岩脇町 10 ほか	S45	準耐 2	14	84	28
3	北厨川アパート	厨川二丁目 20-6 ほか	S50~61	中耐 5	14	490	356
4	観武台住宅	月が丘三丁目 7-32 ほか	S43	準耐平. 準耐 2	22	111	71
5	月が丘アパート	月が丘三丁目 8-1 ほか	H11~19	中耐 4	5	118	109
6	青山西アパート	青山三丁目 35-22 ほか	H5~7	中耐 4	3	72	70
7	青山三丁目アパート	青山三丁目 9-30 ほか	H26~R2	中耐 4	5	184	176
8	青山二丁目アパート	青山二丁目 21-1 ほか	S47~48. H30~R1	中耐 4	4	112	109
9	青山一丁目アパート	青山一丁目 13-8 ほか	H6~8	中耐 3. 中耐 4	4	56	54
10	前九年アパート	前九年三丁目 9-1 ほか	S56	中耐 4	3	72	67
11	つつじが丘住宅	つつじが丘 43 ほか	S44	準耐 2	11	84	29
12	川目アパート	東山一丁目 17-1 ほか	S52~53	中耐 5	4	150	133
13	仙北西アパート	西仙北一丁目 36-1 ほか	S62~H4	中耐 5	11	350	322
14	見前アパート	東見前 9 地割 35-12	H8~9	中耐 3	2	24	22
15	柿の木アパート	西見前 12 地割 16-1 ほか	S54~56. H4~6	中耐 3. 中耐 4	7	126	118
16	法領田アパート	乙部 31 地割 55-1	S58~60	中耐 3	4	48	38
17	大ヶ生住宅	乙部 22 地割 1-18	S59~60	木平	10	20	17
18	渋民団地	渋民字大前田 65-1	H18~20	木平	5	8	7
19	夏間木第 1 団地	好摩字夏間木 70-154	H23	木平	5	21	20
20	夏間木第 2 団地	好摩字芋田向 83-6	S50~52. H22	準耐平. 木平	7	36	23
21	夏間木第 3 団地	好摩字夏間木 84-181	S63~H2	木 2	14	40	37
22	盛岡駅西通アパート	盛岡駅西通一丁目 2-2	H9	高耐 8	1	42	22
計					159	2,428	1,976 (入居率 81.4%)

【資料】入居戸数は令和 7 年 4 月 1 時点（盛岡市建設部建築住宅課調べ）、
その他項目は、「盛岡市市営住宅長寿命化計画（改定版）令和 4 年 10 月」

■公営住宅等の位置



【資料】「盛岡市市営住宅長寿命化計画（改定版）令和4年10月」

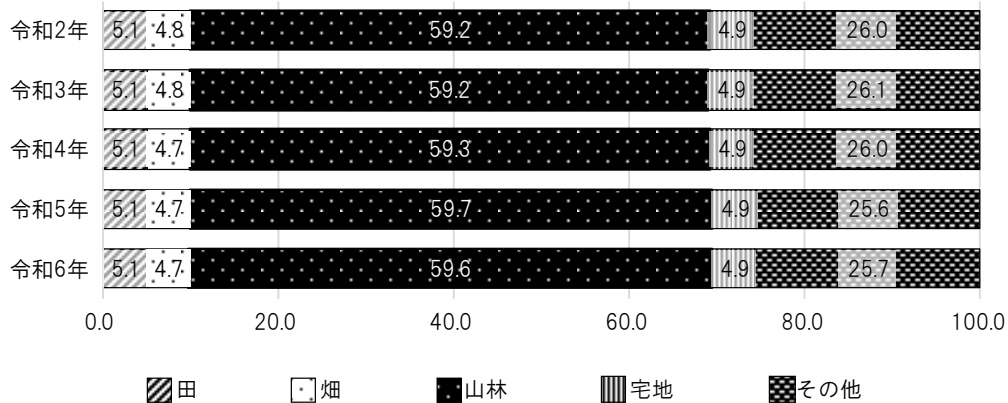
(2) 住環境の状況

1) 土地利用の状況

①地目別土地利用

市域の土地利用の地目別は、令和6（2024）年1月1日現在、最も多くの面積を占めるのは山林で52,858haと市域の59.6%を占めています。宅地面積は4,366haで市域の4.9%となっています。

■地目別土地面積



年次	総面積	田	畑	山林	宅地	その他
令和2年 (2020年)	88,647	4,541	4,245	52,486	4,322	23,053
令和5年 (2021年)	88,647	4,527	4,230	52,453	4,340	23,097
令和4年 (2022年)	88,647	4,524	4,210	52,556	4,353	23,004
令和5年 (2023年)	88,647	4,513	4,193	52,882	4,362	22,697
令和6年 (2024年)	88,647	4,497	4,166	52,858	4,366	22,760

【資料】「盛岡市統計書（令和5年版）」

②市街地の進展状況

本市の人口集中地区は、平成27（2015）年から令和2（2020）年までの5年間で、面積が293ha増加し、人口は1,830人減少しています。人口密度も56.6人/haから52.5人/haに減少しており、既存市街地の低密度化が進んでいます。

※人口集中地区：市区町村の区域内で人口密度が400,000人/ha以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区

■人口集中地区

	人口(人)	面積(ha)	人口密度(人/ha)
平成27年 (2015年)	237,280	4,194	56.6
令和2年 (2020年)	235,450	4,487	52.5

【資料】国勢調査

③都市計画

本市は、隣接する滝沢市及び矢巾町とともに盛岡広域都市計画区域に指定されており、本市の市域のおよそ半分が都市計画区域に含まれています。

都市計画区域内は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である「市街化区域」と、市街化を抑制すべき区域である「市街化調整区域」に分けられ、本市では約5,230ha（11.7%）が市街化区域に、約39,340ha（88.3%）が市街化調整区域に区分されています。

④市街地整備

本市における市街地開発事業は、土地区画整理事業及び市街地再開発事業等が行われています。令和7年4月現在で事業実施済み土地区画整理事業は30地区あり、施行中は3地区となっています。

また、事業実施中の市街地再開発事業等は1地区のみです。

なお、地区計画は市内26箇所（計894.7ha）で策定しています。

■施行中の土地区画整理事業一覧

地区名	施行者	面積(ha)	施行年度	地域
太田地区	市	77.21	平成5年度～令和7年度	盛岡南地域
都南中央第三地区	市	26.51	平成12年度～令和6年度	都南地域
道明地区	市	21.65	平成15年度～令和5年度	盛岡南地域

【資料】「盛岡市都市整備部調べ」

■事業実施中の市街地再開発事業一覧

地区名	施行者	面積(ha)	施行年度	主要用途
中ノ橋通一丁目地区第一種市街地再開発事業	組合	約0.8ha	令和3年度から令和9年度	商業業務施設、住宅、駐車場

【資料】「盛岡市都市整備部調べ」

2) 都市施設等の状況

①鉄道・バス

本市において運行している鉄道の路線は、JR東北新幹線、JR秋田新幹線、JR東北本線、JR田沢湖線、JR山田線、JR花輪線及びIGRいわて銀河鉄道線です。路線バスは岩手県交通、岩手県北バス、JRバス東北が運行しています。

平成27（2015）年から令和3（2021）年までの交通機関分担率では、自家用車が増加し、一方、自転車は減少しています。

また、公共交通の分担率では、鉄道・電車は増加していますが、バス、ハイヤー・タクシーは減少しています。通勤通学については周辺市町との間の結びつきが強くなっています。

②都市計画道路

都市における道路は、「円滑な移動を確保するための交通機能」、「都市環境、都市防災等の面で良好な都市空間を形成し、供給処理施設等の収容空間を確保するための空間機能」、「都市構造を形成し、街区を構成するための市街地形成機能」など多様な機能を有しています。

本市における都市計画道路の計画延長 259.79 kmのうち 181.57 kmが整備済みで、整備率は令和6（2024）年3月末時点において約 69.9%となっています。

③上水道

本市の給水の過去5年間の推移をみると、行政区域内人口の減少に伴い、給水人口も減少していますが、普及率は横ばいに推移しています。

■水道普及状況の推移

年度	行政区域内人口(人)	上水道給水人口(人)	普及率(%)
令和元年度 (2019年度)	287,326	282,143	98.2
令和2年度 (2020年度)	285,859	280,784	98.2
令和3年度 (2021年度)	284,044	279,016	98.2
令和4年度 (2022年度)	281,607	276,831	98.3
令和5年度 (2023年度)	278,410	273,733	98.3

【資料】「盛岡市統計書（令和5年版）」

④下水道

下水道の状況を見ると、行政区域内人口の減少に伴い、処理区域内人口も年々減少しています。

下水道普及率は毎年 90%程度で、水洗化率は 88%程度です。水道普及率に比べると下水道普及率と水洗化率ともに低くなっていることがわかります。

■下水道普及率と水洗化率の状況

年度	行政区域内人口 (人)	処理区域内人口 (人)	水洗便所設置済人口 (人)	水洗化普及率 (%)	下水処理普及率 (%)
令和元年度 (2019年度)	287,326	257,766	251,543	87.5	89.7
令和2年度 (2020年度)	285,859	256,890	250,827	87.7	89.9
令和3年度 (2021年度)	284,044	255,549	249,528	87.8	90.0
令和4年度 (2022年度)	281,607	253,790	248,132	88.1	90.1
令和5年度 (2023年度)	278,410	251,108	245,857	88.3	90.2

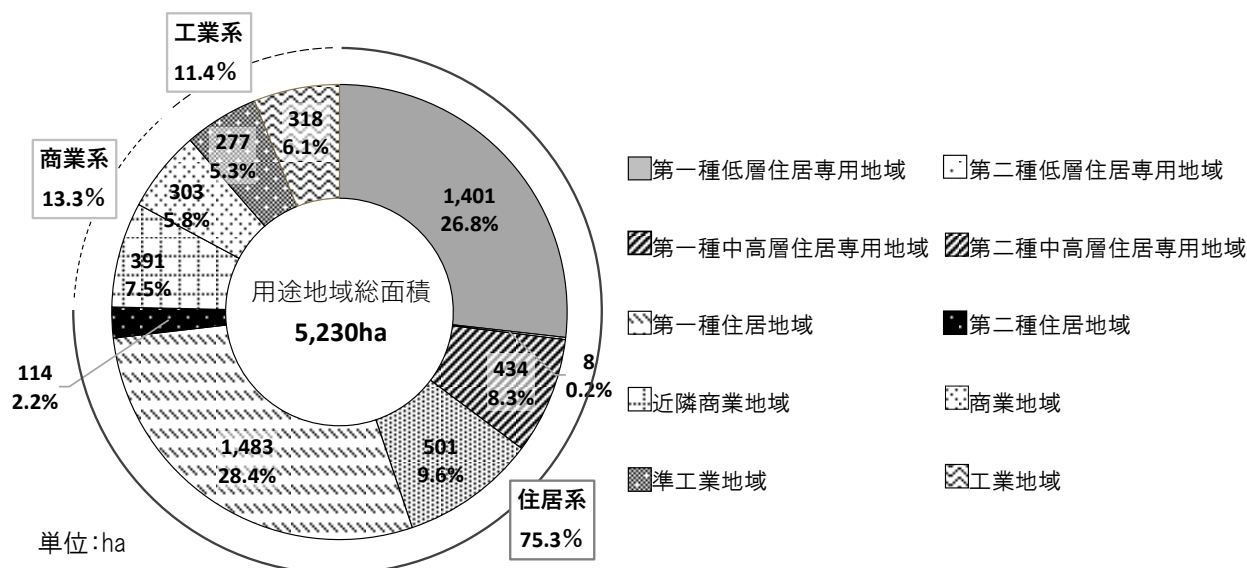
【資料】「盛岡市統計書（令和5年版）」

3) 基盤整備等の状況

①用途地域別面積

市の用途地域の指定は、住宅系が3,941ha（75.3%）、商業系が694ha（13.3%）、工業系が595ha（11.4%）となっており、住宅系が本市の用途地域の大半を占めています。

■用途別面積



【資料】「盛岡の都市計画 2024」

4) 防災マップ等

盛岡市では防災情報として、洪水ハザードマップ、土砂災害ハザードマップ、ため池ハザードマップなどを示した防災マップを各住戸に配布及び市のホームページにも公開しています。

①盛岡市洪水ハザードマップ

洪水ハザードマップは、本市における洪水予報河川（北上川、雫石川、中津川、築川、松川、諸葛川、木賊川、芋沢川）の洪水によって被害が予想される区域や避難所等について示したものです。

②盛岡市土砂災害ハザードマップ

土砂災害ハザードマップとは、岩手県が基礎調査を終え、土砂災害警戒区域等に指定された地区について、土砂災害における避難場所、避難経路などの必要事項を地図に記入したものです。

(3) 住宅建設の動向

1) 地価の状況

地価の状況について、用途区分が住宅地で、土地価格上位である盛岡駅から3km未満の標準地を抽出すると、9件あります。令和7（2025）年1月時点では、盛岡-40の46,900円/㎡から盛岡-38の83,000円/㎡と幅広い状況です。

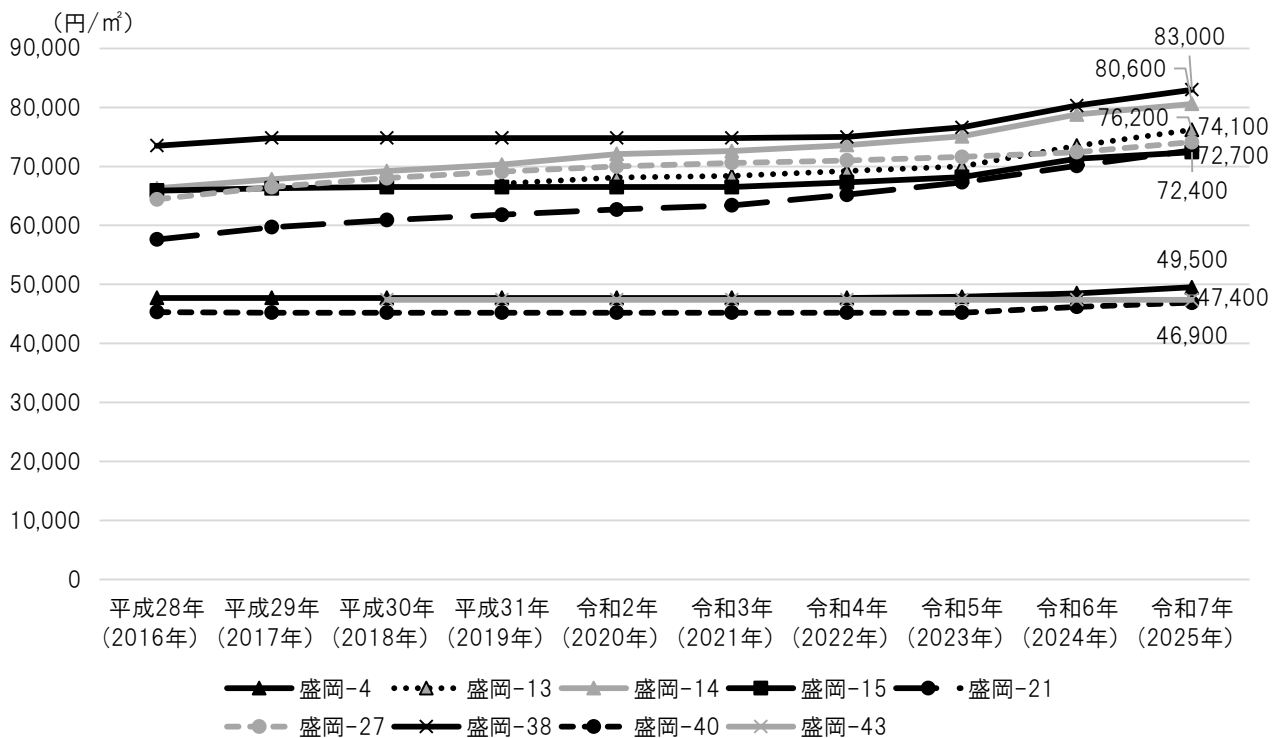
平成28（2016）年以降の推移をみると、すべての標準地で地価が上がっており、盛岡-21で26.2%、盛岡-14で21.6%上昇しています。

■抽出した標準地（用途区分：住宅地、最寄り駅・距離：盛岡駅から3km未満）

標準地番号	所在及び地番	盛岡駅からの距離(km)	周辺の土地利用状況
盛岡-4	岩手県盛岡市安倍館町47番37	2.7	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
盛岡-13	岩手県盛岡市上田2丁目322番36	2.3	中規模住宅、アパート等が混在する既成住宅地域
盛岡-14	岩手県盛岡市長田町328番17	1.1	一般住宅、アパートが混在する閑静な住宅地域
盛岡-15	岩手県盛岡市愛宕町236番1	2.9	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域
盛岡-21	岩手県盛岡市下太田下川原11番17	2.5	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域
盛岡-27	岩手県盛岡市上田4丁目46番19	2.9	住宅の中に営業所等が見られる閑静な住宅地域
盛岡-38	岩手県盛岡市名須川町5番2	2.1	一般住宅、アパートが混在する既成住宅地域
盛岡-40	岩手県盛岡市稲荷町82番19	2.7	中規模一般住宅が多い既成住宅地域
盛岡-43	岩手県盛岡市三ツ割1丁目100番24	2.7	一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域

【資料】「国土交通省 不動産情報ライブラリ 国土交通省地価公示（令和7年1月1日）」

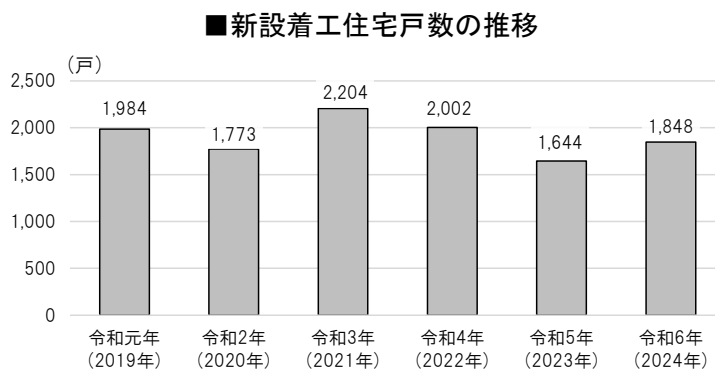
■地価の推移



【資料】「国土交通省 不動産情報ライブラリ 国土交通省地価公示（各年1月1日）」

2) 新設着工住宅

新設着工住宅戸数の最近6年間の実績をみると、増減を繰り返している、令和6（2024）年では1,848戸となっています。



【資料】岩手県資料「新設住宅着工戸数」

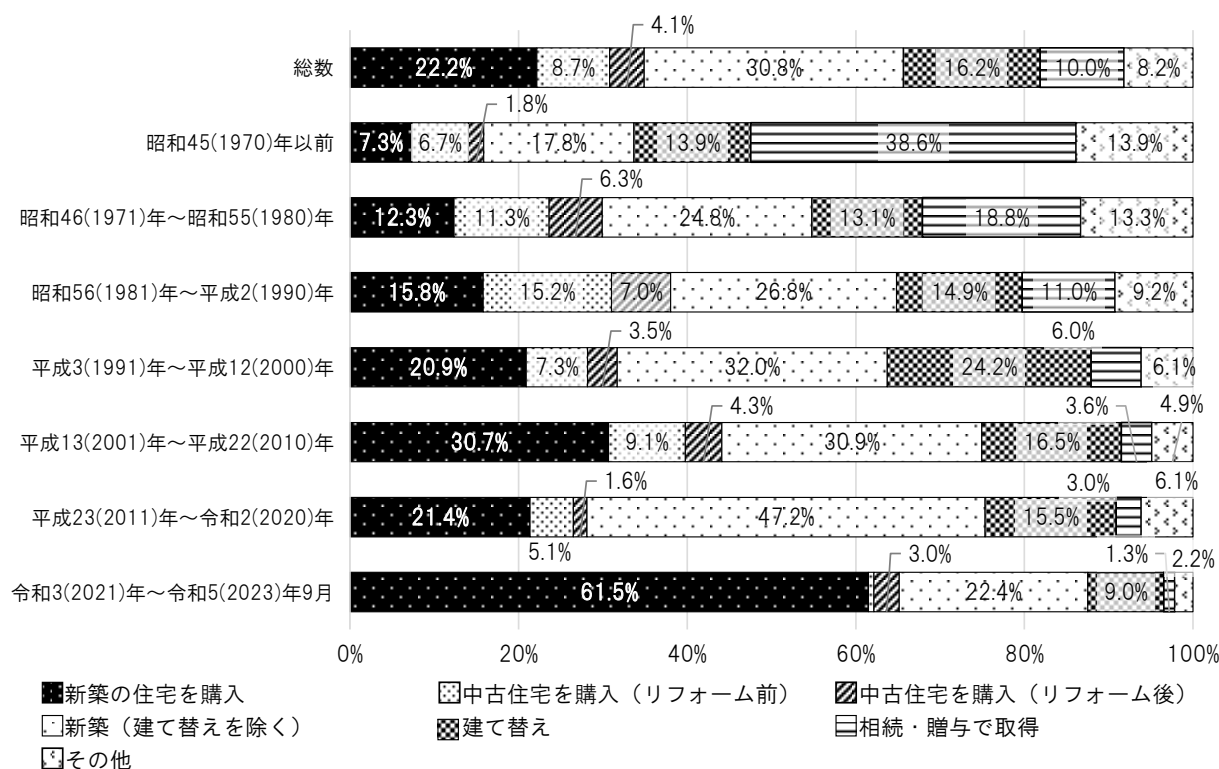
3) 住宅（持ち家）の購入・新築・建て替え等の状況

持ち家の購入等の内訳は、「新築（建て替えを除く）」が最も多い30.8%、次いで「新築の住宅を購入」が22.2%、「建て替え」が16.2%となっています。なお、「中古住宅を購入」が、リフォーム前・リフォーム後を合わせても12.8%となっています。

これらの持ち家を建築時期別にみると、建築後50年以上を経過して老朽化が懸念される昭和45（1970）年以前の住宅において、「相続・贈与で取得」して現在に至っているケースが38.6%を占めています。

一方、令和3（2021）年から令和5（2023）年9月の間に建築された住宅は、「新築の住宅を購入」が61.5%、「新築（建て替えを除く）」が22.4%、「建て替え」が9.0%で、持ち家の92.9%が新設着工された住宅であり、引き続き新たな住宅ストックが形成されている状況にあります。

■住宅の購入・新築・建て替え等の割合（持ち家の建築時期別）



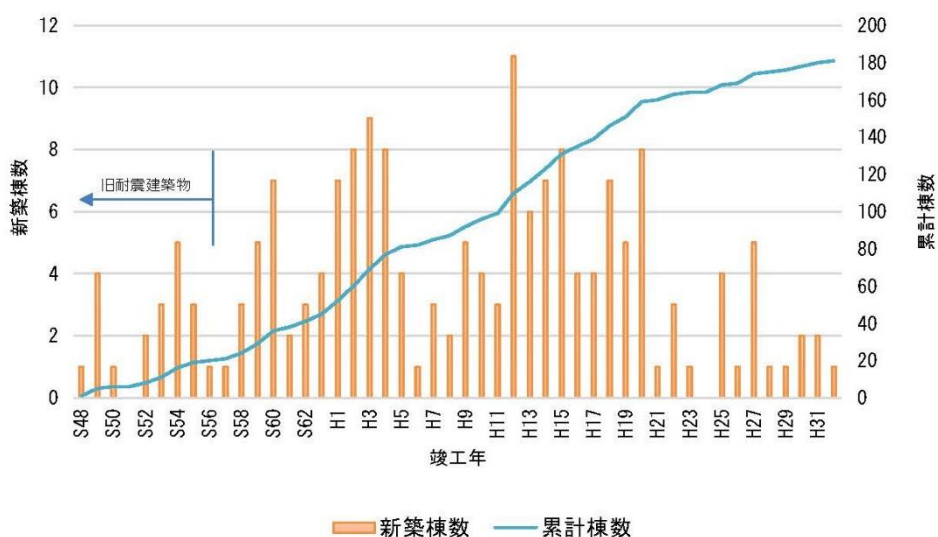
【資料】「令和5年 住宅・土地統計調査」

4) マンションの状況

「盛岡市マンション管理適正化推進計画」(令和4(2022)年3月)によると、令和3(2021)年3月現在、3階以上の階を有するマンションは181棟11,200戸存在していますが、このうち20棟(1,238戸)が築40年を超える高経年マンションであり、昭和56(1981)年以前に工事着工された旧耐震建築物であることが確認されています。

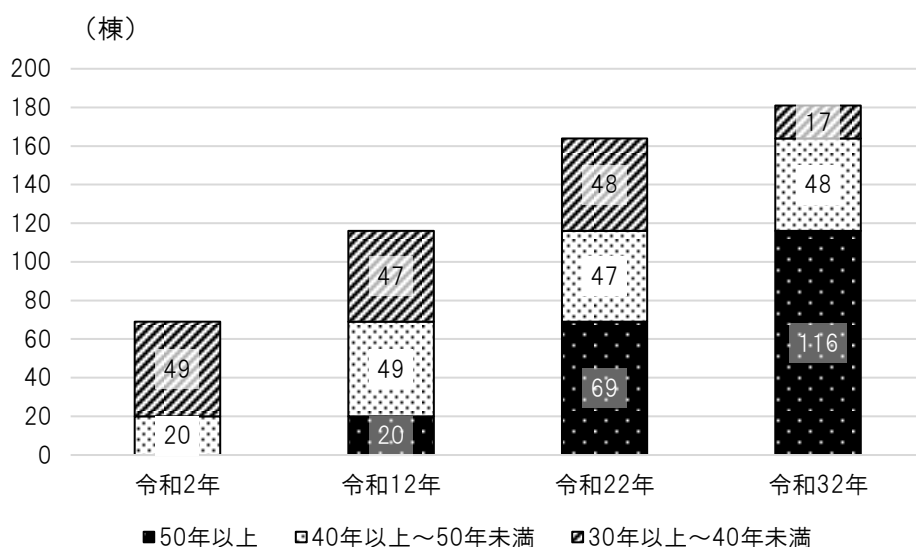
高経年マンションの棟数は、10年後に約3.5倍の69棟(4,263戸)、20年後には約6倍の116棟(7,221戸)となり、この増加率は令和2(2020)年に国土交通省が調査した全国データ(10年後の2.2倍、20年後の3.9倍)を上回るペースとなっています。

■市内マンション棟数の推移



【資料】「盛岡市マンション管理適正化推進計画」

■築年数によるマンション棟数の推移



【資料】「盛岡市マンション管理適正化推進計画」

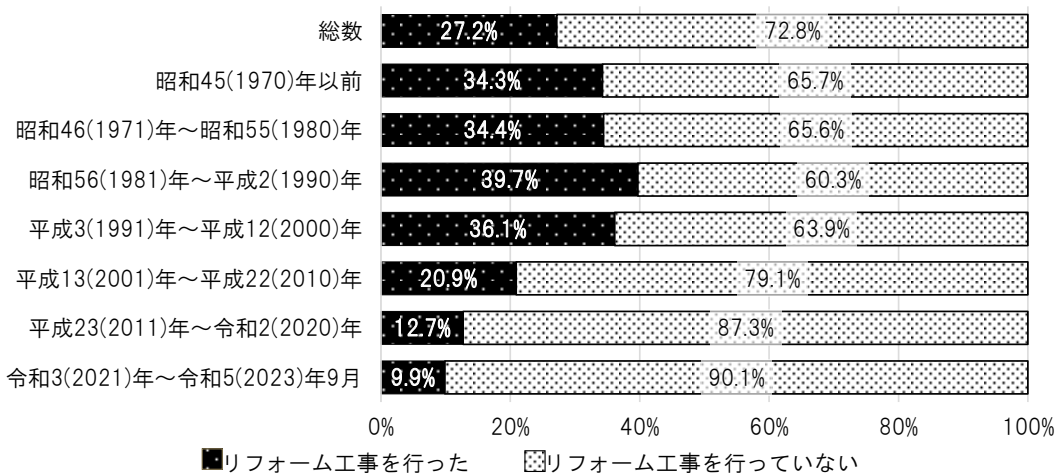
(4) 住宅リフォーム工事等の動向

1) リフォーム工事（持ち家）

持ち家の令和元（2019）年以降のリフォームの状況は、「リフォーム工事を行った」住宅が27.2%となっています。

持ち家の建築時期別は、建築後20年から50年が経過して建築の部分劣化等により修繕や改修工事等が必要と考えられる平成12（2000）年以前の住宅において、「リフォーム工事を行った」ケースが比較的多くなっています。

■令和元（2019）年以降に実施したリフォーム工事の割合（持ち家の建築時期別）

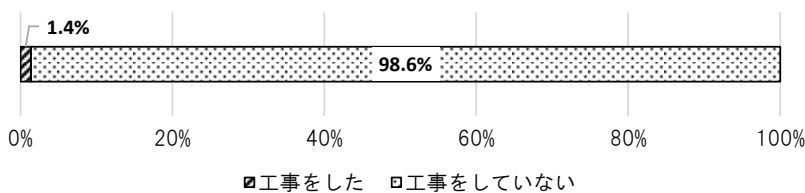


【資料】「令和5年 住宅・土地統計調査」

2) 耐震改修工事（持ち家）

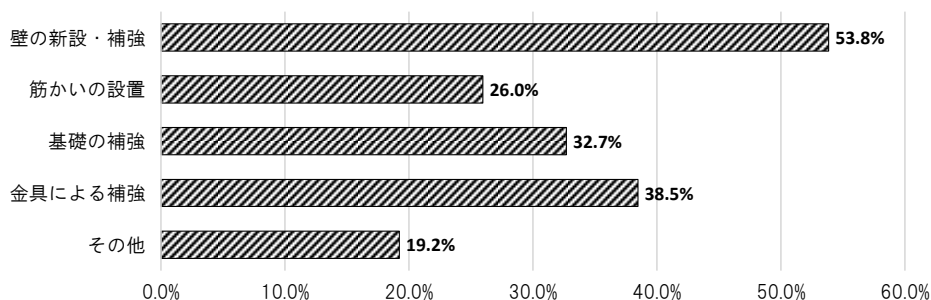
持ち家の令和元（2019）年以降の耐震改修の状況は、「工事を実施した」住宅が1.4%となっています。「工事を実施した住宅」の具体的な工事内容をみると、「壁の新設・補強」53.8%、「金具による補強」38.5%、「基礎の補強」32.7%となっています。

■令和元（2019）年以降の耐震改修工事の実施状況



【資料】「令和5年 住宅・土地統計調査」

■令和元（2019）年以降に実施した耐震改修工事の内訳



【資料】「令和5年 住宅・土地統計調査」

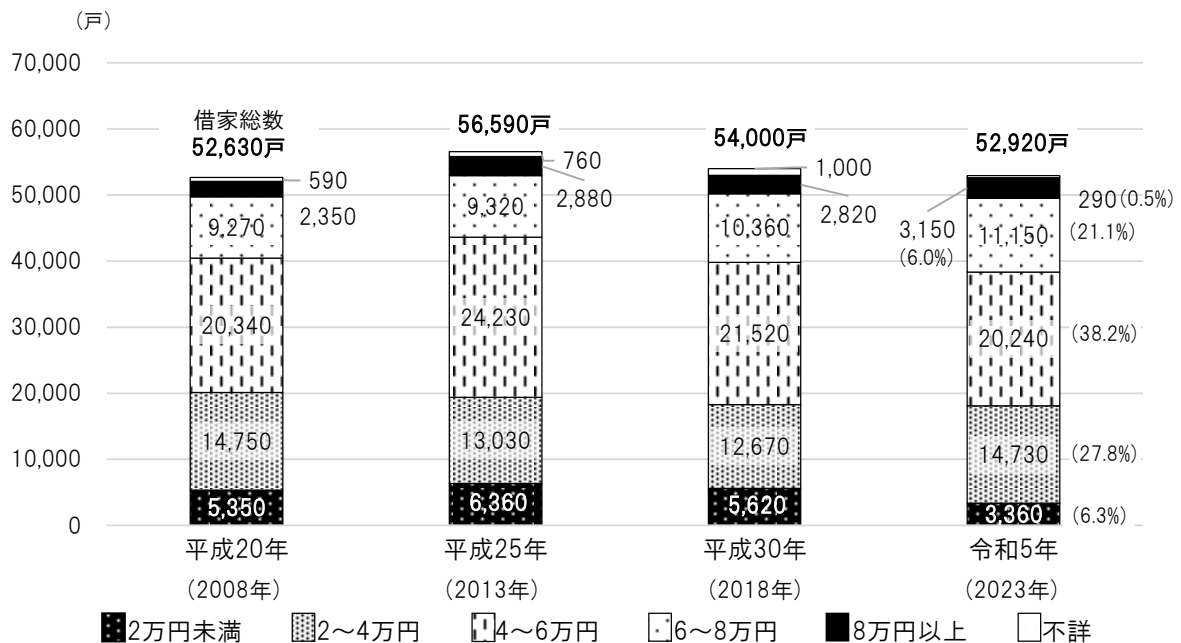
(5) 借家居住の動向

1) 借家居住世帯の家賃

盛岡市における令和5（2023）年の借家居住世帯の1か月当たり家賃は、「2万円未満」6.3%、「2～4万円」27.8%、「4～6万円」38.2%、「6～8万円」21.1%、「8万円以上」6.0%となっています。

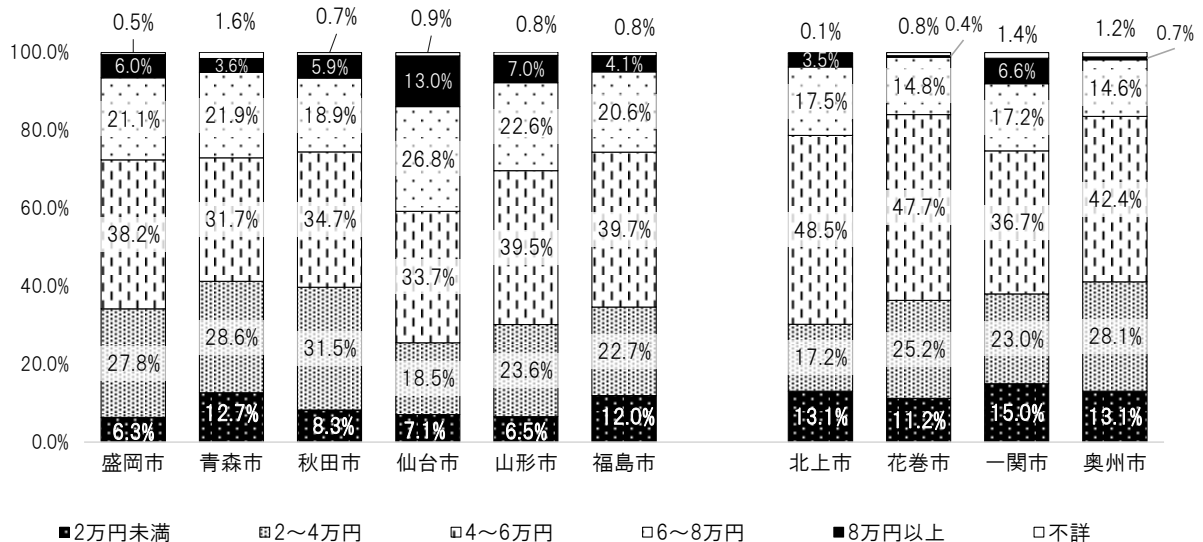
東北地方の県庁所在地と比較すると、「4～6万円」の割合が福島市、山形市に次いで高くなっており、県内他都市と比較すると、「2万円未満」の割合が最も低く、「6～8万円未満」の割合が最も高くなっています。

■借家居住世帯の1か月当たり家賃の状況



【資料】「住宅・土地統計調査」

■借家居住世帯の1か月当たり家賃の状況（東北地方県庁所在地及び岩手県内他都市と比較）



【資料】「令和5年 住宅・土地統計調査」

2) セーフティネット住宅

①セーフティネット住宅とは

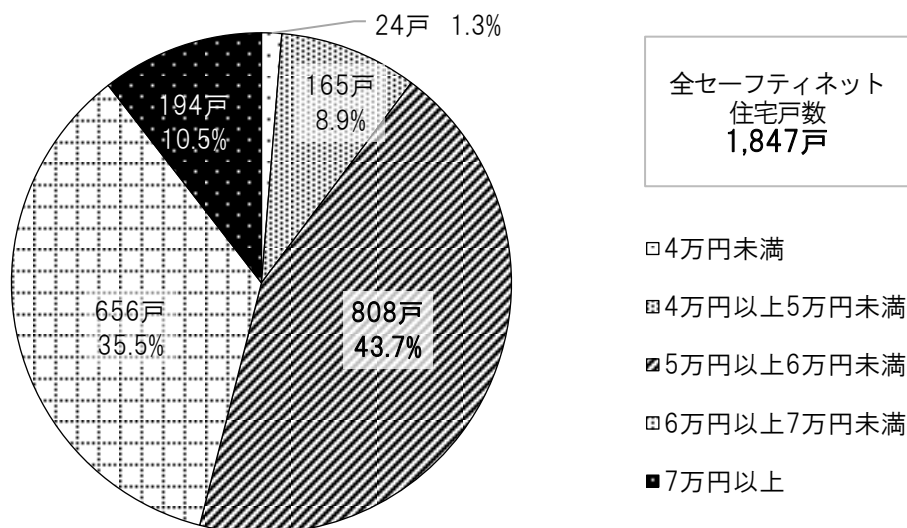
セーフティネット住宅とは、住宅セーフティネット制度に登録されている賃貸住宅であり、高齢者や障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅です。今後も増加する見込みである住宅要配慮者の居住を支えるとともに、民間住宅の空き家及び空室の増加を抑える仕組みになっています。

②本市のセーフティネット住宅の状況

令和7（2025）年7月現在、一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会が運営する「セーフティネット住宅情報提供システム」に登録されている盛岡市内のセーフティネット住宅は317棟1,847戸あります。

家賃の状況を見ると、5万円以上6万円未満が最も多く、全体の43.7%を占めています。

■市内のセーフティネット住宅の家賃



【資料】一般社団法人すまいまちづくりセンター 「セーフティネット住宅情報提供システム」

6. 市民アンケート調査

(1) 調査概要

盛岡市住宅マスタープランの策定に当たり、市民の住宅や住環境に関する意識やニーズ等を把握し、住宅施策等に反映することにより、より市民意識及びニーズに合致した効果的な計画にするため、令和6（2024）年11月に「住宅・住環境に関する市民意識調査」を実施しました。[資料編参照]

1) 調査対象及び調査方法

調査対象：市内在住の18歳以上の市民

調査件数：2,000件（世帯単位）

抽出方法：住民基本台帳による無作為抽出（居住地区区分による）

調査方法：郵送による配布・回収（Webによる回答可）

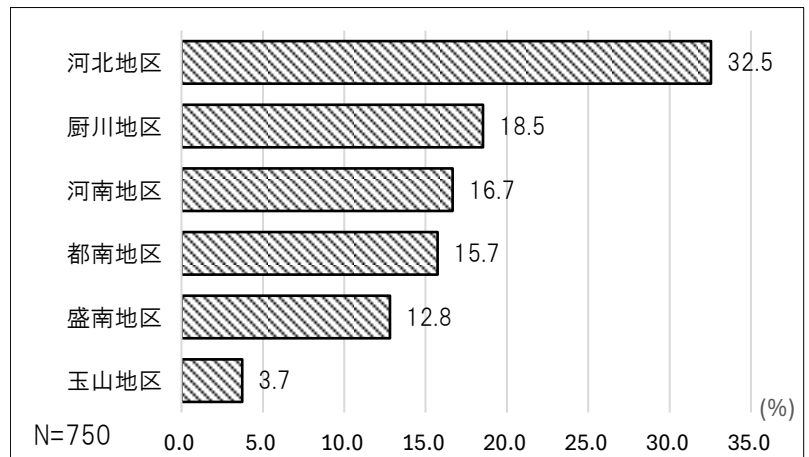
調査期間：令和6（2024）年11月14日から11月29日まで

2) 回答結果

回答数は750件、回答率は37.5%となっています。

なお、紙面回答は625件（83.3%）、Webは125件（16.7%）となっています。

■ 調査地区別回答構成比



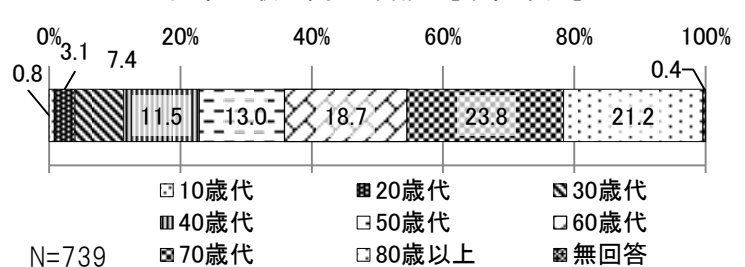
3) 回答者の年代

回答者の世帯の中で最も高い年齢は「70歳代」が最も多い23.8%、次いで「80歳以上」が21.2%、「60歳代」が18.7%の順となっています。

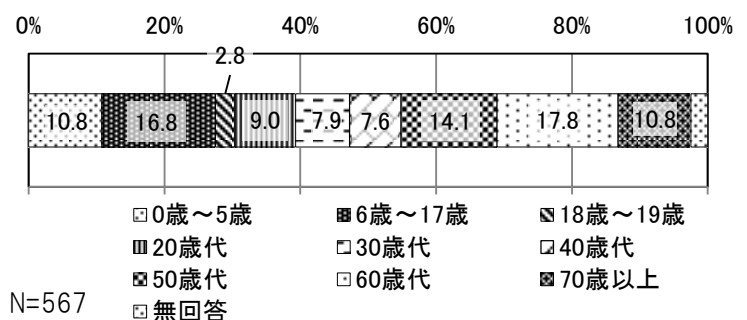
また、最も低い年齢は「60歳代」が最も多い17.8%、次いで「6歳～17歳」が16.8%、「50歳代」が14.1%の順となっています。

これらから回答者の世帯としては、30歳代まで（世帯で最も高い年齢が10歳代から30歳代まで）の若者世帯は11.3%、60歳以上（世帯で最も低い年齢60歳代以上）の高齢者世帯は28.6%となっています。

■ 世帯で最も高い年齢 [単純集計]



■ 世帯で最も低い年齢 [単純集計]



(2) 調査結果のまとめ

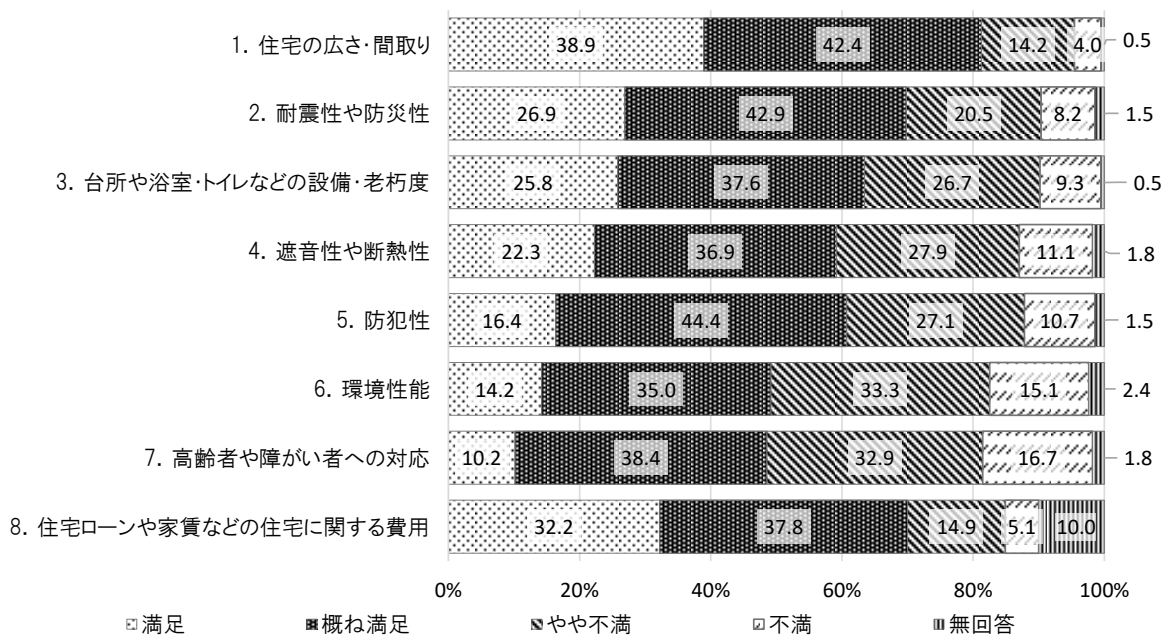
1) 住宅・住環境の評価

①住宅の評価（住宅の所有状況と住宅の評価のクロス集計）

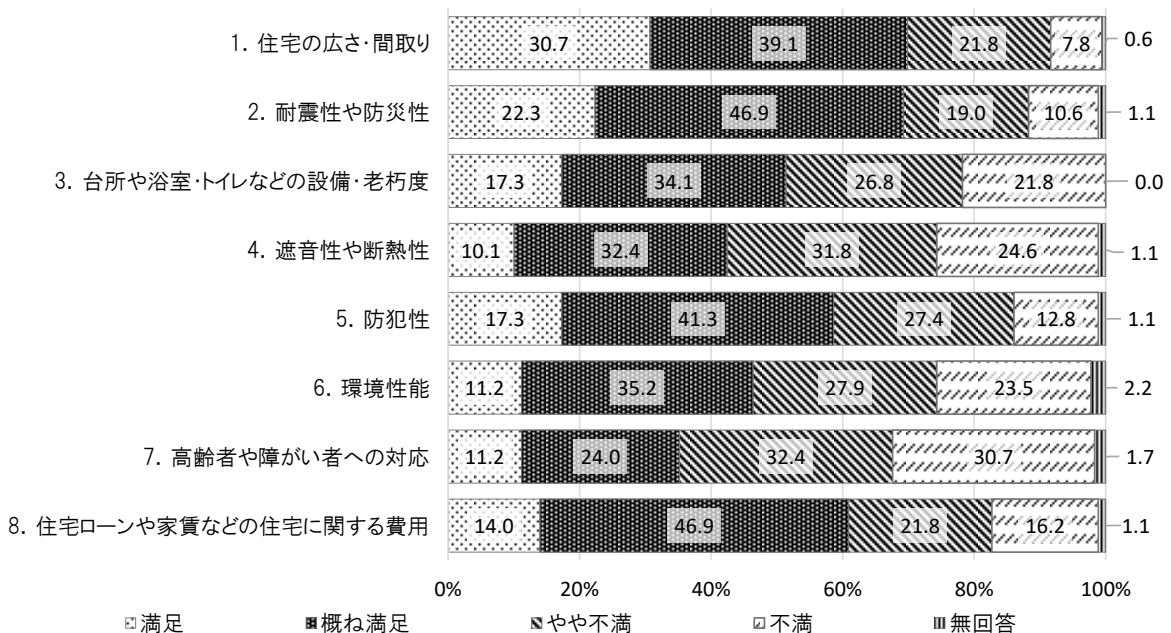
「持ち家居住者」では、多くの項目において「満足」と「概ね満足」を合わせた満足度が50%以上を占めていますが、「6. 環境性能」と「7. 高齢者や障がい者への対応（バリアフリー化など）」に関しては50%を下回っています。特に「7. 高齢者や障がい者への対応（バリアフリー化など）」については、唯一「やや不満」と「不満」を合わせた不満度が「満足」「概ね満足」を合わせた満足度を上回っています。

「借家居住者」では、上記の2項目に加え、「4. 遮音性や断熱性（音や熱の伝わりにくさ）」を加えた3項目で不満度が高くなっています。

■ 持ち家居住者の住宅の評価 [クロス集計]



■ 借家居住者の住宅の評価 [クロス集計]

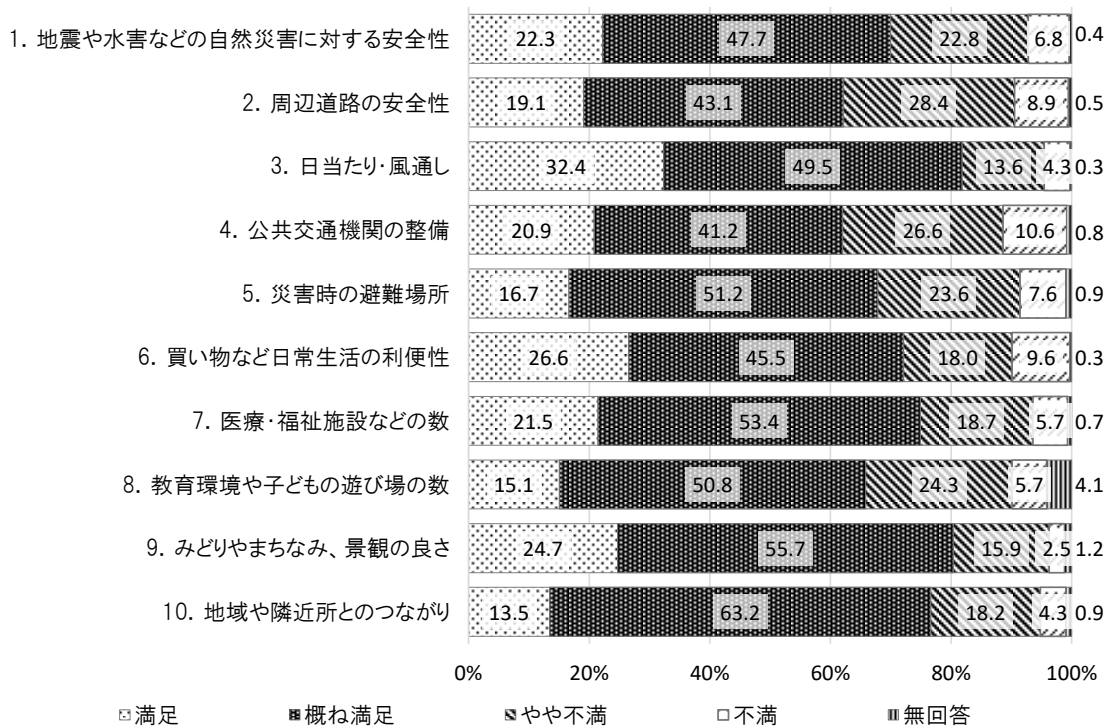


②住環境の評価

住環境に関する評価は、「満足」と「概ね満足」の合計が高い項目は「3. 日当たり・風通し」、「9. みどりやまちなみ、景観の良さ」、「10. 地域や隣近所とのつながり」の3項目となっています。

一方で、「やや不満」と「不満」の合計が高い項目は「2. 周辺道路の安全性」、「4. 公共交通機関の整備」、「5. 災害時の避難場所」の3項目となっています。

■ 住環境の評価 [単純集計]

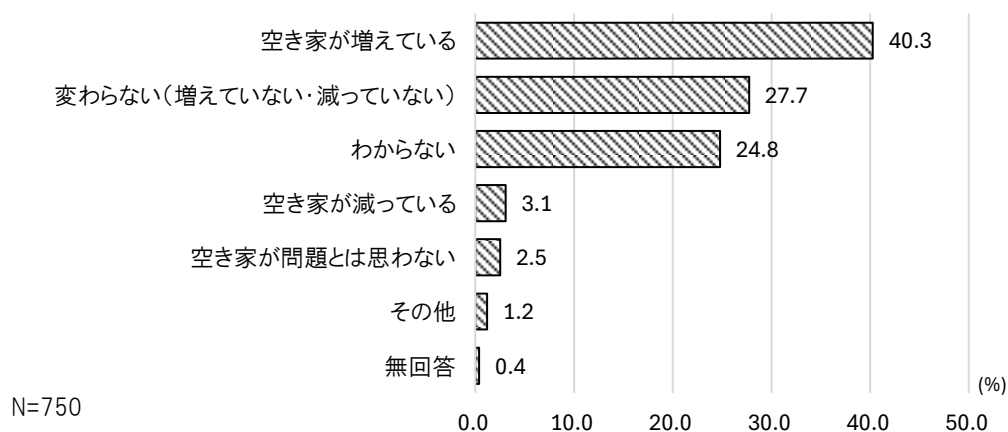


③空き家について

空き家に対する印象は、40.3%の回答者が「増えている」と感じていることがわかりました。

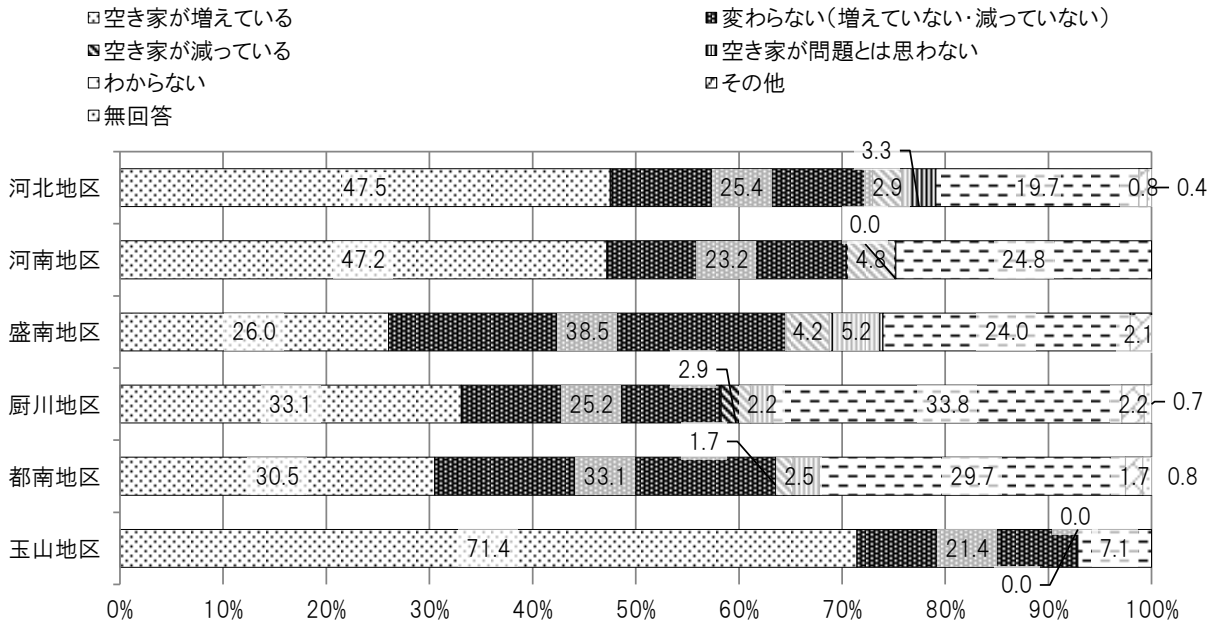
一方、「変わらない」、「空き家が問題とは思わない」、「減っている」の回答の合計は55.0%となっています。

■ 空き家に対する感じ方 [単純集計]



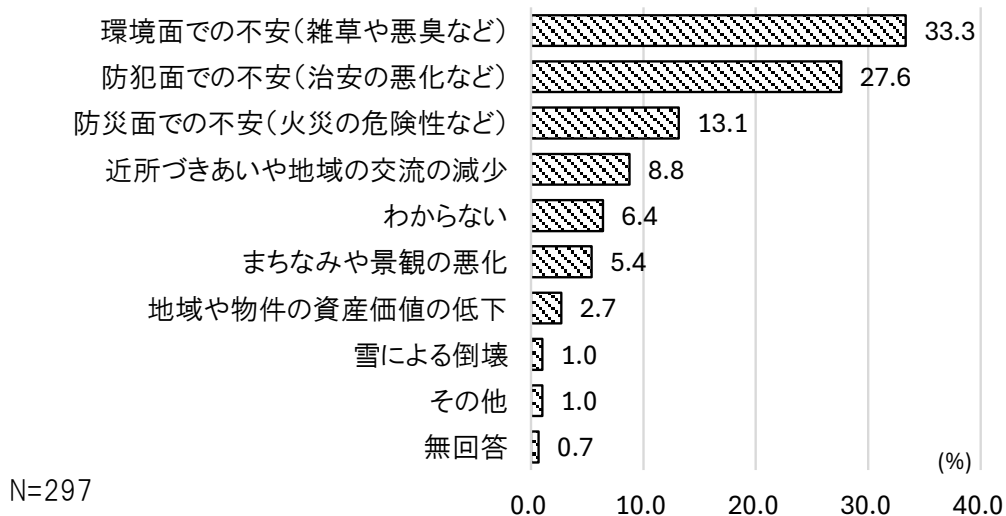
居住地区でクロス集計してみると、「増えている」の回答割合が最も多かったのは「玉山地区」で71.4%、次いで「河北地区」が47.5%、「河南地区」が47.2%の順となっています。

■ 居住地区別の空き家に対する感じ方 [クロス集計]



「空き家が増えている」と回答した方を対象に、不安に思うことを尋ねたところ、「環境面での不安(雑草や悪臭など)」が最も多い33.3%、次いで「防犯面での不安(治安の悪化など)」が27.6%となっています。

■ 空き家が増えると不安に思うこと [単純集計]

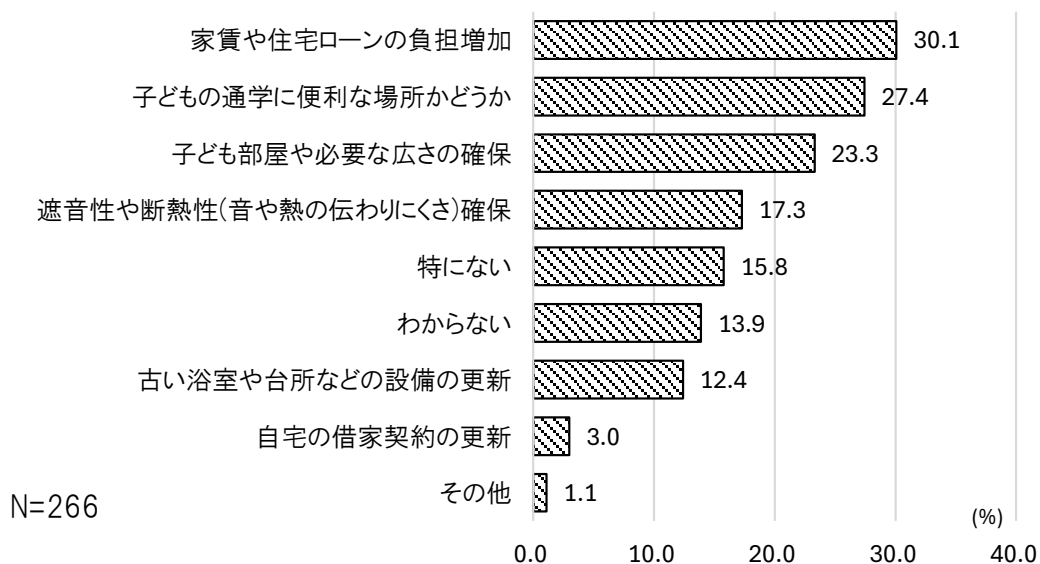


2) 子育て期や高齢期の住まい

①子育て期の住まいに関する不安

子育て中の世帯及び今後子育てを行う世帯のみの回答者が、子育て期の住まいに関して不安に思うことは、「家賃や住宅ローンの負担増加」が最も多い 30.1%、次いで「子どもの通学に便利な場所かどうか」が 27.4%、「子ども部屋や必要な広さの確保」が 23.3%の順となっています。

■ 子育て期の住まいに関して不安に思うこと [単純集計 (複数回答)]



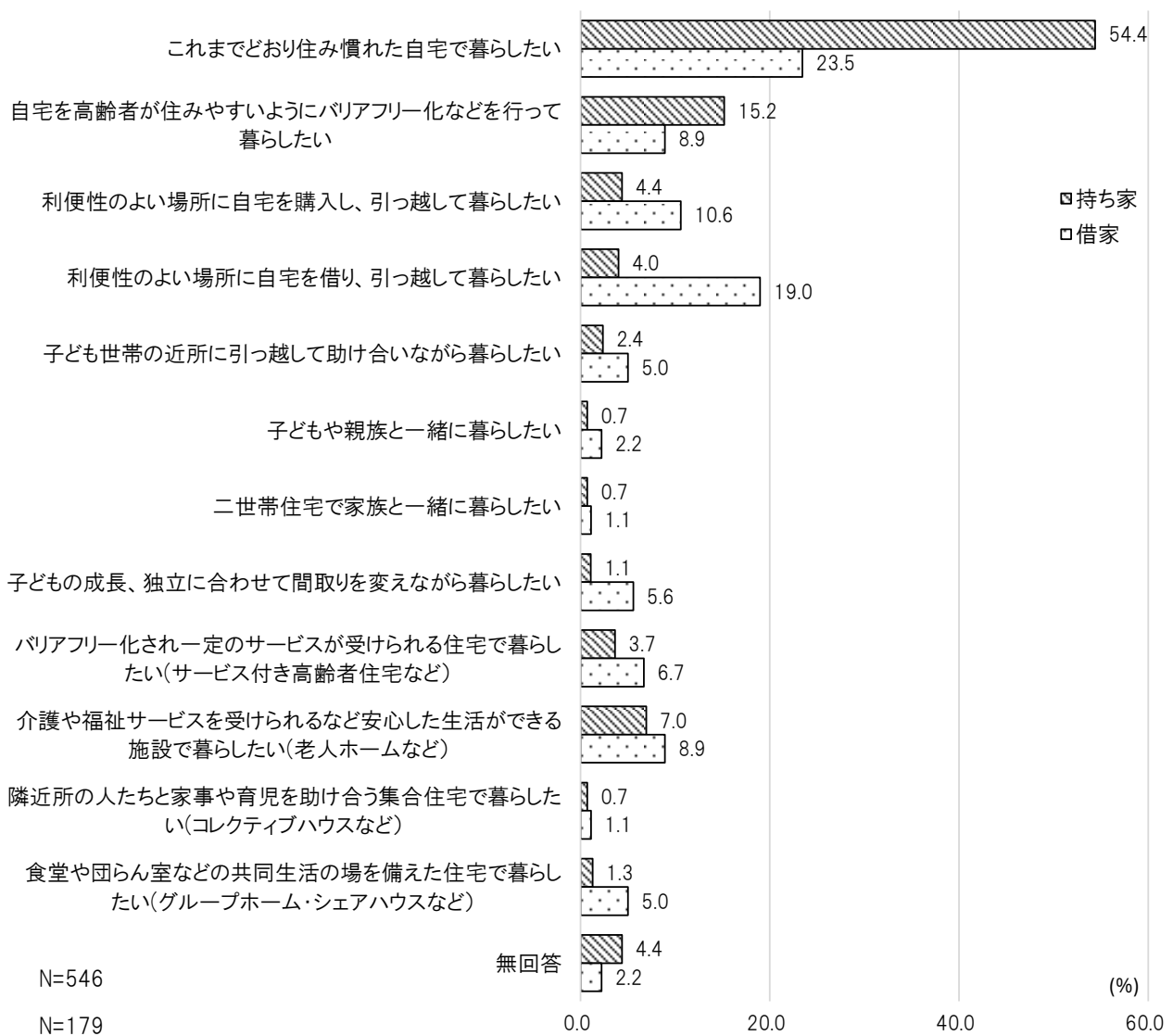
②高齢期の住宅事情

高齢になった時（既に高齢の方も含む）の住宅事情として希望されるものについて、回答者の住宅種別（持ち家とその他を含む借家）でクロス集計してみると、最も回答が多かった「これまでどおり住み慣れた自宅で暮らしたい」は持ち家では54.4%、借家では23.5%となっています。

次いで回答が多かった「自宅を高齢者が住みやすいようにバリアフリー化改善などを行って暮らしたい」は持ち家が15.2%ですが、借家では8.9%となっており、借家では「利便性のよい場所に自宅を借り、引っ越して暮らしたい」が19.0%と2番目に多くなっています。

また、サービス付き高齢者向け住宅等を想定した「バリアフリー化され一定のサービスが受けられる住宅で暮らしたい」は持ち家が3.7%に対し、借家では6.7%となっています。

■ 住宅種別別の高齢期の住宅事情 [クロス集計]

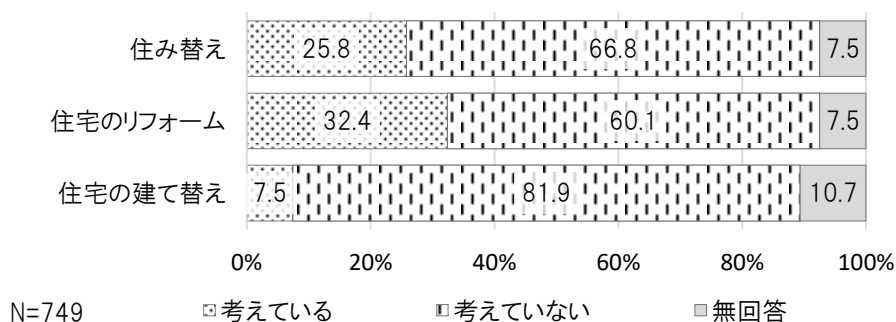


3) 今後の住まいについて

① 住み替え、リフォーム、建て替えの意向

住み替えの意向については、「考えている」が 25.8%、「考えていない」が 66.8%、リフォームの意向については、「考えている」が 32.4%、「考えていない」が 60.1%、建て替えの意向については、「考えている」が 7.5%、「考えていない」が 81.9%となっています。

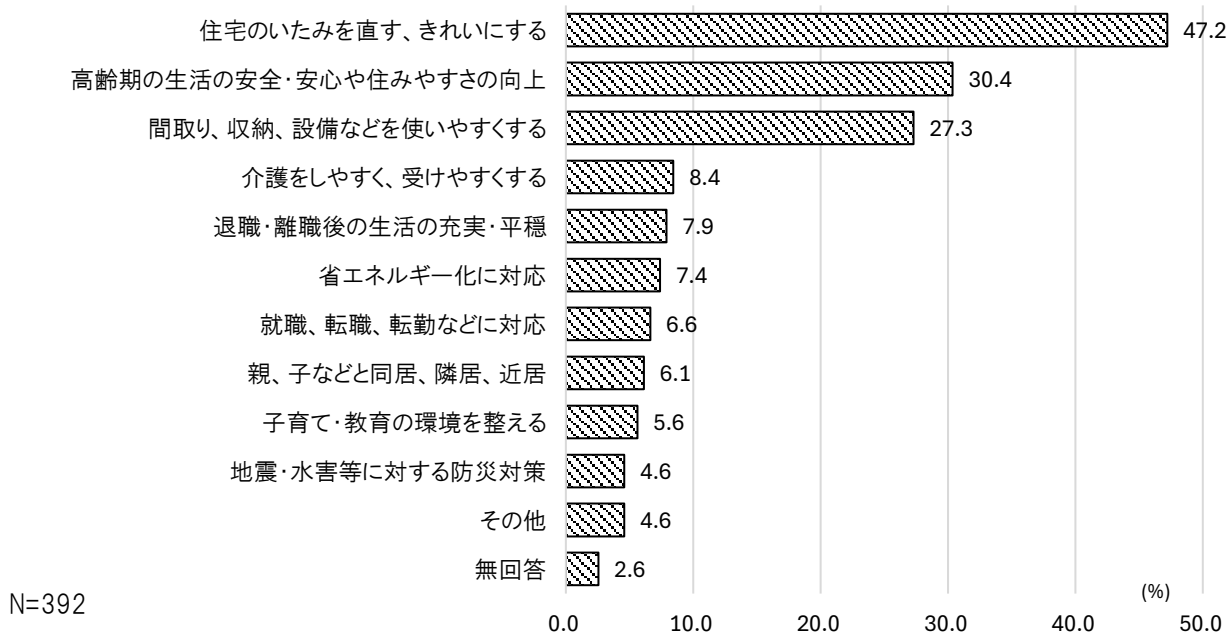
■ 住み替え、リフォーム、建て替えの意向 [単純集計]



② 住み替え、リフォーム、建て替えの目的

住み替え、リフォーム、建て替え意向と回答した方の目的については、「住宅のいたみを直す、きれいにする」が最も多い 47.2%、次いで「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」が 30.4%、「間取り、収納、設備などを使いやすいにする」が 27.3%の順となっています。

■ 住み替え、リフォーム、建て替えの目的 [単純集計 (複数回答)]

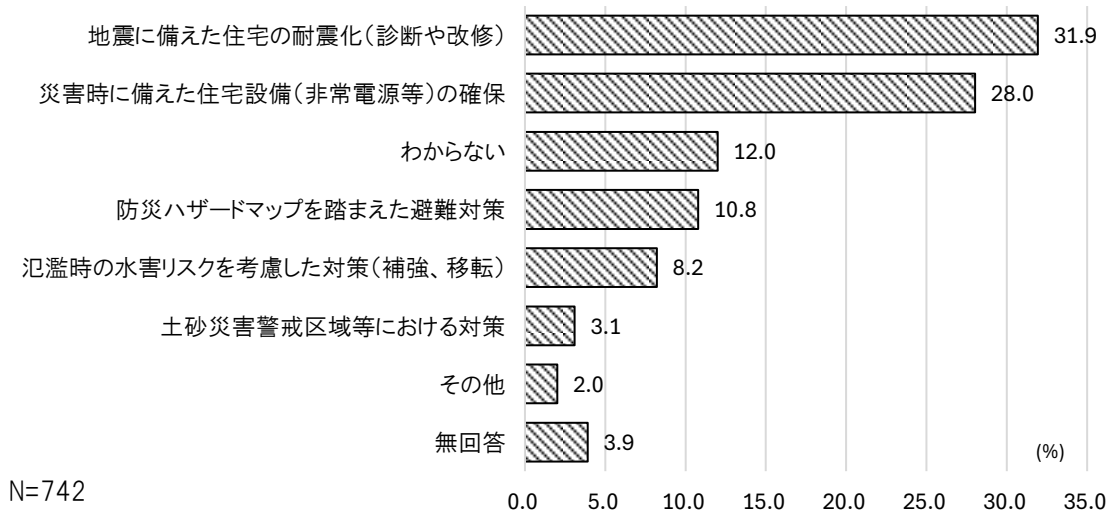


4) 今後の住宅施策について

①住まいの防災対策

住まいの防災対策として最も重視するものは、「地震に備えた住宅の耐震化（診断や改修）」が最も多い 31.9%、次いで「災害時に備えた住宅設備（非常電源等）確保」が 28.0%、「わからない」が 12.0%の順となっています。

■ 住まいの防災対策 [単純集計]

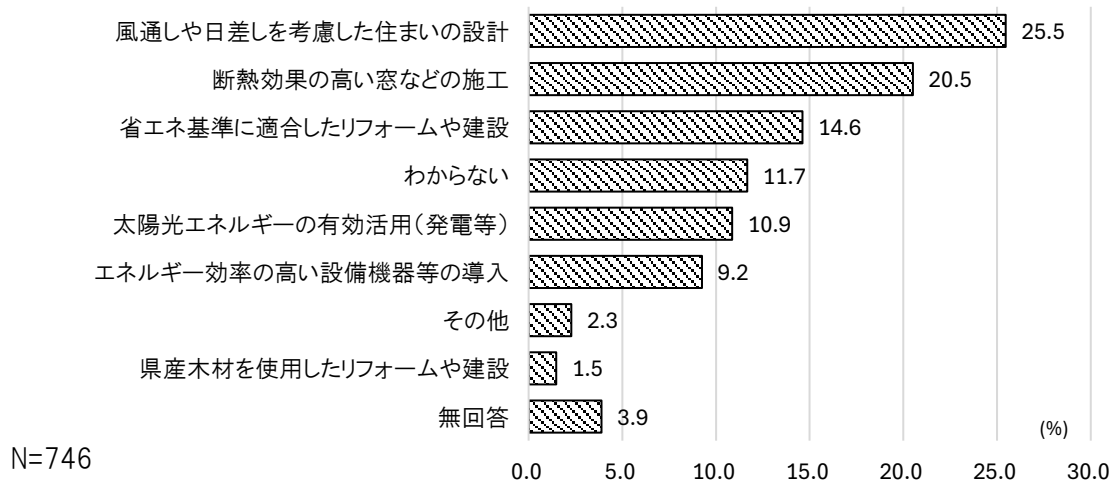


②住まいの環境対策

住まいの環境対策として最も重視するものは、「風通しや日差しを考慮した住まいの設計」が最も多い 25.5%、次いで「断熱効果の高い窓などの施工」が 20.5%、と「省エネ基準に適合したリフォームや建設」が 14.6%の順となっています。

なお、再生可能エネルギーの利用などを想定した「太陽光エネルギーの有効活用（発電等）」は 10.9%となっています。

■ 住まいの環境対策 [単純集計]

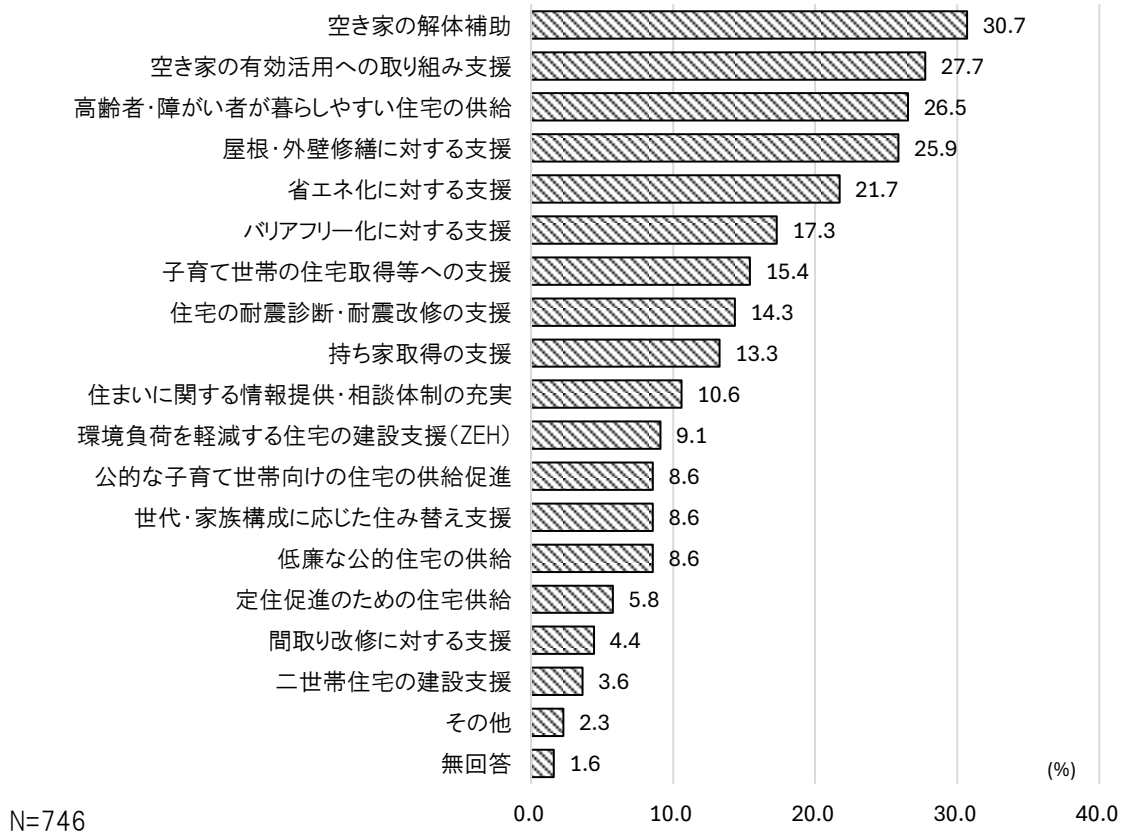


③期待する住宅施策

市に期待する住宅施策は、「空き家の解体補助」が最も多い 30.7%、次いで「空き家の有効活用への取り組み支援」が 27.7%、「高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅の供給」が 26.5%、「屋根・外壁修繕に対する支援」が 25.9%、「省エネ化に対する支援」が 21.7%の順となっています。

居住地区別にクロス集計してみると、全体の上位項目が各地区でも上位ですが、盛南地区では「屋根・外壁修繕に対する支援」が 1 位となり、他の地域とやや異なる特徴を見せています。

■ 市に期待する住宅施策 [単純集計 (複数回答)]



■ 居住地区別の市に期待する住宅施策 [クロス集計 (複数回答)]

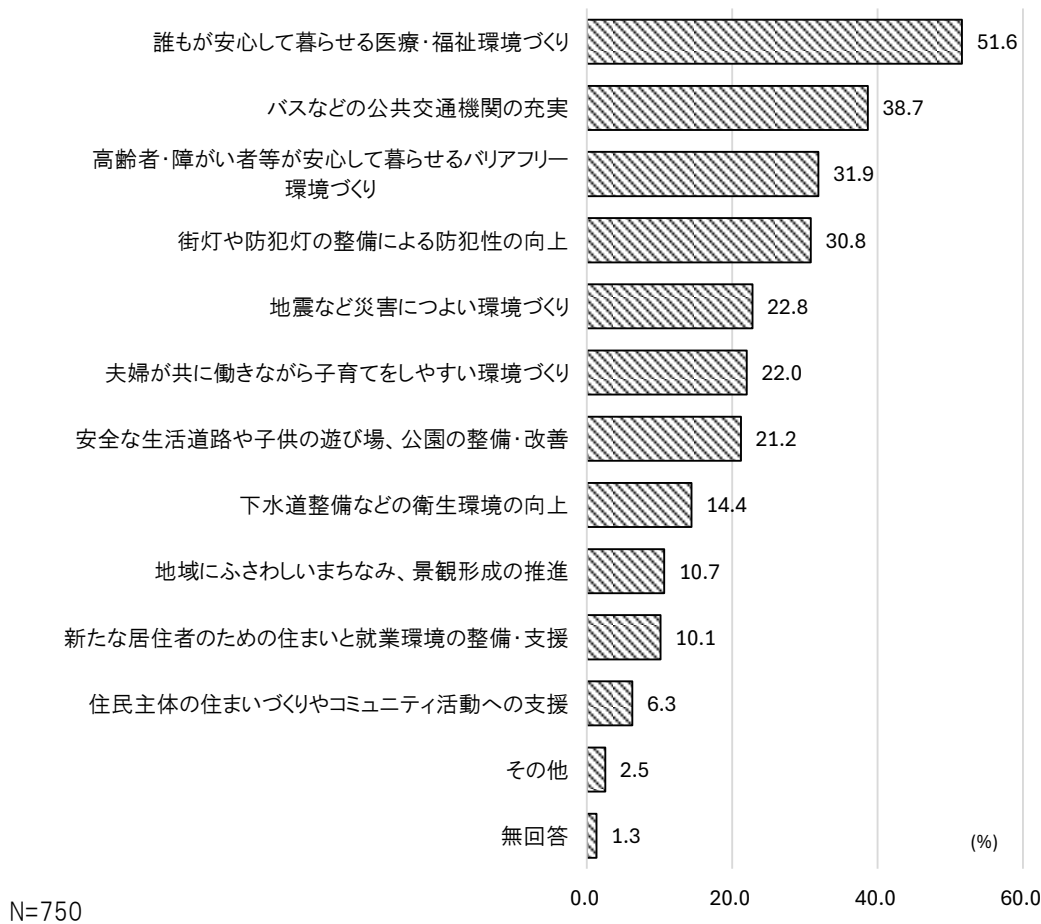
居住地区	1 位		2 位		3 位	
	施策	割合 (%)	施策	割合 (%)	施策	割合 (%)
河北地区	空き家の解体補助	33.2%	空き家の有効活用への取り組み支援	31.1%	屋根・外壁修繕に対する支援	28.7%
河南地区	空き家の有効活用への取り組み支援	39.2%	空き家の解体補助	35.2%	屋根・外壁修繕に対する支援	22.4%
盛南地区	屋根・外壁修繕に対する支援	32.3%	高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅の供給	26.0%	省エネ化に対する支援 空き家の解体補助	24.0%
厨川地区	高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅の供給	30.2%	空き家の解体補助	26.6%	屋根・外壁修繕に対する支援	25.2%
都南地区	高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅の供給	28.8%	空き家の解体補助	28.0%	空き家の有効活用への取り組み支援	24.6%
玉山地区	空き家の解体補助	39.3%	省エネ化に対する支援	35.7%	高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅の供給	28.6%

④期待する住環境施策

市に期待する住環境施策は、「誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり」が最も多い51.6%、次いで「バスなどの公共交通機関の充実」が38.7%、「高齢者・障がい者等が安心して暮らせるバリアフリー環境づくり」が31.9%、「街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上」が30.8%、「地震など災害につよい環境づくり」22.8%の順となっています。

年代別にクロス集計してみると、「バスなどの公共交通機関の充実」は各年代で上位ですが、30歳代以下では「街灯や防犯等の整備による防犯性の向上」が1位となっています。

■ 市に期待する住環境施策 [単純集計 (複数回答)]



■ 年代別の市に期待する住環境施策 [クロス集計 (複数回答)]

	1 位		2 位		3 位	
20 歳代以下	街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上	19.8%	下水道整備などの衛生環境の向上	14.8%	地域にふさわしいまちなみ、景観形成の推進	11.1%
30 歳代	街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上	23.0%	バスなどの公共交通機関の充実	16.9%	下水道整備などの衛生環境の向上	13.5%
40 歳代	バスなどの公共交通機関の充実	18.5%	下水道整備などの衛生環境の向上	15.0%	地域にふさわしいまちなみ、景観形成の推進	14.1%
50 歳代	バスなどの公共交通機関の充実	19.2%	安全な生活道路や子供の遊び場、公園の整備・改善	14.8%	地域にふさわしいまちなみ、景観形成の推進	13.2%
60 歳代	バスなどの公共交通機関の充実	20.2%	安全な生活道路や子供の遊び場、公園の整備・改善	15.7%	誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり	14.4%
70 歳代以上	バスなどの公共交通機関の充実	21.2%	安全な生活道路や子供の遊び場、公園の整備・改善	15.8%	誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり	15.0%

7. 成果指標の達成状況

平成 28（2016）年 11 月に改定した前マスタープランにおいて示した 3 つの成果指標について、令和 5（2023）年住宅・土地統計調査結果等により検証を行いました。

その結果、「2. 子育て夫婦世帯における誘導居住面積水準達成率」は、目標値の 40%を上回りました。

「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」は、平成 30（2018）年住宅・土地統計調査の達成状況は 42.9%、令和 5（2023）年住宅・土地統計調査の達成状況は 46.9%と目標設定時の平成 25（2013）年より着実に増加してきていますが、目標値の 60%には至りませんでした。

なお、令和 5（2023）年住宅・土地統計調査の岩手県における一定のバリアフリー化率は約 48%となっており、県と概ね同水準であることから、今後は目標値の見直しを検討していく必要があります。

「3. 市営住宅の管理戸数に対する入居戸数の割合」は、令和 7（2025）年 4 月 1 日時点での達成状況は 81.4%と目標設定時の平成 27（2015）年の数値を下回る状況となり、目標値の 93%の達成には至りませんでした。

なお、現状値が下回った要因としては、平成 28（2016）年時点より、エレベーター設備の無い住宅における上層階の需要減及び住宅ストックと入居ニーズのミスマッチ（小規模世帯向けではない）など複合的な要因により、市営住宅管理戸数における修繕済み戸数の割合が減少していることなどが挙げられます。

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			
当初（H28 改定時）	目標	現状	未達成
41.5% (H25)	60% (R7)	46.9% (R5)	
2. 子育て夫婦世帯における誘導居住面積水準達成率			
当初（H28 改定時）	目標	現状	達成
33.4% (H25)	40% (R7)	45.8% (R5)	
3. 市営住宅の管理戸数に対する入居戸数の割合			
当初（H28 改定時）	目標	現状	未達成
86.6% (H27)	93% (R7)	81.4% (R7)	

※数値の出典

指標 1、2：住宅・土地統計調査

指標 3：盛岡市建設部建築住宅課調べ

8. 住宅施策の課題

先に整理した「人口・世帯数等の動向」、「盛岡市の住宅の状況」、「市民アンケート調査」、「成果指標の達成状況」等を踏まえ、今後の住宅施策を検討する上での課題を整理します。

(1) 人口・世帯の動向及び居住環境からみた課題

1) 若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境の整備

総世帯数に占める子育て世帯（18歳未満の親族がいる世帯）の割合は、平成12（2000）年の約28%から令和2（2020）年は約19%に減少傾向が続いており、今後も減少が続くと予想されます。

前マスタープランで設定した成果指標の「子育て夫婦世帯における誘導居住面積水準達成率」は目標値の40%を達成することができましたが、まだ約半数の子育て夫婦世帯は、誘導居住面積水準に満たない住宅に居住している状況です。また、市民アンケートから、市に期待する住宅施策においては、「子育て世帯の住宅取得等への支援」が約15%、「公的な子育て世帯向けの住宅の供給促進」が約9%となっています。

若者世帯や子育て世帯に関しては、子育てに要する費用負担が大きくなる時期に、家賃や住宅ローンの負担増が重なる状況が想定されることから、これから子育てを行う若者世帯や、子育て中の世帯が、安心して子どもを産み、育てることができるように、それぞれのライフスタイルに合った住宅取得や民間賃貸住宅への入居支援等によりニーズに適した住宅・住環境を整備していく必要があります。

【データ参照先】P.14、P.51

2) 高齢者の身体特性に配慮した住まいの普及

総世帯数に占める高齢者のみ世帯の割合は、平成12（2000）年の約12%から令和2（2020）年は約22%に大きく増加しています。しかし、高齢者等のための設備が1つ以上ある住宅は、持ち家が約72%であるのに対し、借家は約38%にとどまっており、前マスタープランで位置づけた成果指標の「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」が未達成であることなどから、さらなるバリアフリー化の推進が必要になります。

また、市民アンケートから、市に期待する住宅施策においては、「高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅の供給」が約27%、「バリアフリー化に対する支援」が約17%となっています。さらに、市に期待する住環境施策においては、「高齢者・障がい者等が安心して暮らせるバリアフリー環境づくり」が約32%となっています。

このことから、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支援等により高齢者の身体特性に配慮した住まいを普及していく必要があります。

【データ参照先】P.13、P.27、P.51、P.52

3) 住宅確保要配慮者に対応した住まいの安定確保

単身高齢者世帯や高齢者夫婦のみ世帯の増加をはじめ、障がい者や子育て世帯、DV被害者、外国人など、住宅の安定確保に配慮が必要となる住宅確保要配慮者は多様化しており、居住の安定に資する住宅セーフティネットの更なる充実が求められています。

なお、これまでは住宅セーフティネットの中核は公営住宅が担っていましたが、住宅確保要配慮者の多様化に対応するため、セーフティネット住宅をはじめとした民間賃貸住宅の活用による重層的な住宅セーフティネットの構築により住まいの安定確保を目指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

市民アンケートから、市に期待する住環境施策は、「バスなどの公共交通機関の充実」が約 39%、「街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上」が約 31%、「地域にふさわしいまちなみ、景観形成の推進」が約 11%となっています。

中心市街地でマンション建設により人口が増加している一方、人口減少が著しい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及び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。

【データ参照先】 P. 52

(2) 住宅の状況からみた課題

1) 空き家の発生予防と有効活用の推進

空き家の割合は、平成 20 (2008) 年から令和 5 (2023) 年までで、住宅総数の約 14%から約 16%に増加しています。

市民アンケートから、市に期待する住宅施策は、「空き家の有効活用への取り組み支援」が約 28%、「空き家の解体補助」が約 31%となっています。

空き家の増加が懸念されており、空き家そのものの発生を抑制していくとともに、適切な管理と有効活用を推進する必要があります。

【データ参照先】 P. 29、P. 51

2) 質の高い住宅整備

市民アンケートから、住まいの環境対策で最も重視することは、「風通しや日差しを考慮した住まいの設計」が最も多い約 26%、次いで「断熱効果の高い窓などの施工」が約 21%となっています。また、市に期待する住宅施策は、「省エネ化に対する支援」が約 22%となっています。

住宅の断熱化や再生可能エネルギー等のさらなる普及が求められており、脱炭素社会の実現に向けた質の高い住宅の整備と住環境を創造する必要があります。

【データ参照先】 P. 50、P. 51

(3) 社会環境の変化からみた課題

1) 住まいの防災・減災対策の推進

市民アンケートから、住まいの防災対策として最も重視することは、「地震に備えた住宅の耐震化（診断や改修）」が約32%、次いで「災害時に備えた住宅設備（非常電源等）の確保」が約28%となっています。市に期待する住宅施策は、「住宅の耐震診断・耐震改修の支援」が約14%、市に期待する住環境施策は、「地震など災害につよい環境づくり」が約23%となっています。

頻発化、激甚化する自然災害を想定し、より強靱な住宅構造を備える必要があり、多様な災害に備えることができる住まいづくりを推進する必要があります。

【データ参照先】 P. 50、P. 51、P. 52

2) 多様化する居住ニーズへの柔軟な対応

市民アンケートから、住み替え意向が約26%、リフォーム意向が約32%、建て替え意向が約8%となっています。それらの目的として、「住宅のいたみを直す、きれいにする」が約47%、「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」が約30%、「間取り、収納、設備などを使いやすくする」が約27%となっています。

将来の住まい方において、ライフステージの変化に応じた住み替えの意向や身体状況や世帯構成の変化などに応じたリフォームの実施など、多様化する居住ニーズに柔軟に対応できる住宅ストックを充実していく必要があります。

【データ参照先】 P. 49

3) 市営住宅の適切な管理

本市では、22団地2,428戸の市営住宅を管理しています。今後、更なる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。そのため、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を推進する必要があります。

また、前マスタープランで位置づけた成果指標の「市営住宅の管理戸数に対する入居戸数の割合」は未達成であるほか、多様化する住宅確保要配慮者に対し、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ため、適正量の修繕済み戸数の確保及び住宅に困窮する世帯の適正入居を推進していく必要があります。

【データ参照先】 P. 31、P. 53

9 つ の 課 題

1. 若者や子育て世帯に配慮した住宅・住環境の整備
2. 高齢者の身体特性に配慮した住まいの普及
3. 住宅確保要配慮者に対応した住まいの安定確保
4. 地域の特性に応じた住環境の形成
5. 空き家の発生予防と有効活用の推進
6. 質の高い住宅整備
7. 住まいの防災・減災対策の推進
8. 多様化する居住ニーズへの柔軟な対応
9. 市営住宅の適切な管理

キー ワード

異次元の少子化対策
バリアフリー化推進
住宅セーフティネット
持続可能な地域社会の確立
空き家・空き室
脱炭素社会・マンション管理
防災・減災・防犯
リフォーム・建て替え
市営住宅ストックの有効活用

第3章 住宅施策の理念・目標

1. 住宅施策の基本理念

(1) 上位計画におけるまちづくり等の理念

1) 岩手県住生活基本計画

岩手県は令和4年3月に「岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）」を改定し、県民（住み手・作り手）と県・市町村・関係機関がお互いに協力・連携しながら、具体的な施策や取組を展開していく上での基本目標を「お互いに幸福を守り育てる「いわての住まい」の実現」としています。

2) 盛岡市総合計画 基本構想

令和6年12月に策定された「盛岡市総合計画 基本構想」では、目指す将来像を実現するためのまちづくりの理念や方向性を示し、具体的に施策や事務事業を展開する上で、4つのまちづくりの基本目標を設定しています。

その上で、まちづくりに関わる全ての主体が、まちへの愛着や誇りを持ち、協働してまちづくりを進めるための目標として、共に目指す将来像を次のとおり設定しています。

輝きが増し 活気に満ち 夢をかなえるまち盛岡

本市がまちづくりに生かしてきた
様々な魅力や価値を磨き上げ、更に輝かせるとともに
より強く元気な地元経済を創り
本市に更なる活力をもたらし、満たす取組を通じて
年齢、性別、障がいの有無にかかわらず
市民の誰もが希望する未来を描き
自らの夢をかなえることのできるまちを
まちづくりに関わる全ての主体と共に目指そうとするものです。

【まちづくりで重視する4つの視点】

1. 魅力にあふれ選ばれるまち
2. 広い視野を持ち東北の拠点となるまち
3. 地域の協働と連携で支えあうまち
4. これからも安全・安心なまち

【まちづくりの基本目標】

1. 豊かな地域資源が活力を生み出すまちづくり
2. 人を育み未来を選べるまちづくり
3. 人がいきいきとつながり支え合うまちづくり
4. 安全・安心で快適に暮らせるまちづくり

(2) 盛岡市住宅マスタープランにおける理念

「盛岡市総合計画」の基本構想では、首都圏をはじめとして、他都市との競争が続く中で、地方都市ならではの特色を生かした本市の魅力を内外に広めて、選ばれるまちにする視点が重要としています。また、本市の地域資源を活かし、魅力と活力を高めながら、人を育み、支え合い、安心して快適に暮らせるまちづくりを進めることを目標とし、広い視野を持ち、東北の拠点となるまちとしての役割を果たしながら、地域全体の活性化を図る視点も重要であるとしています。

さらに、保健・福祉・医療が充実し、人々が地域で支え合うため、公助の充実を図りつつ、市民・NPO・民間事業者・行政などのまちづくりの主体が、協働と連携の中で支え合う視点が重要であるとされています。

これらを踏まえ、先に整理した住宅施策の9つの課題の解決のため、多様化する価値観や居住ニーズ、住宅確保要配慮者への対応をはじめ、防災・減災や脱炭素社会の実現、環境負荷低減など、様々な分野において、本市の住まい・住環境の魅力を高め、市民がいきいきと暮らす住生活を実現していくための住宅施策の展開が必要です。

よって、盛岡市総合計画の目指す将来像「輝きが増し 活力に満ち 夢をかなえるまち盛岡」の実現に向けて、「盛岡市住宅マスタープラン」における基本理念は前マスタープランを踏襲し、以下のように設定します。

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

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。

(1) 基本目標1

前章で整理した住宅施策の9つの課題のうち、「異次元の少子化対策」や「防災・減災」、「リフォーム・建て替え」のキーワードを踏まえ、若年世帯や子育て世帯などの生活様式の変化や価値観、働き方、世帯構成の多様化などから派生する様々な居住ニーズを捉え、盛岡を選び「住みたい・住み続けたい」と感じる住まいづくりを目指します。

【対応すべき課題とキーワード】

課題1. 若者や子育て世帯に配慮した住宅・住環境の整備	[異次元の少子化対策]
課題7. 住まいの防災・減災対策の推進	[防災・減災]
課題8. 多様化する居住ニーズへの柔軟な対応	[リフォーム・建て替え]



基本目標1 若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住まいづくり

(2) 基本目標2

前章で整理した住宅施策の9つの課題のうち、「持続可能な地域社会の確立」や「空き家・空き地」、「脱炭素社会・マンション管理」のキーワードを踏まえ、再生可能エネルギー設備の導入、高気密化など環境性能の向上や分譲マンションの適正管理など、良質な住宅の普及と維持を図るとともに、空き家の発生予防から空き家になってしまった場合の適正管理や利活用など、市内の多様な住宅ストックを活かして将来世代に受け継ぐことができる未来に誇れる住まいづくりを目指します。

【対応すべき課題とキーワード】

課題4. 地域の特性に応じた住環境の形成	[持続可能な地域社会の確立]
課題5. 空き家の発生予防と有効活用の推進	[空き家・空き地]
課題6. 質の高い住宅整備	[脱炭素社会・マンション管理]



基本目標2 住宅ストックを活かした未来に誇れる住まいづくり

(3) 基本目標3

前章で整理した住宅施策の9つの課題のうち、「バリアフリー化推進」、「住宅セーフティネット」や「市営住宅ストックの有効活用」のキーワードを踏まえ、市民の生活の基盤となる住まいの安定確保を基本とし、多様化する住宅確保要配慮世帯の居住支援のための住宅セーフティネット機能の充実を柱に、誰もが安心していきいきと暮らせる住まいづくりを目指します。

【対応すべき課題とキーワード】

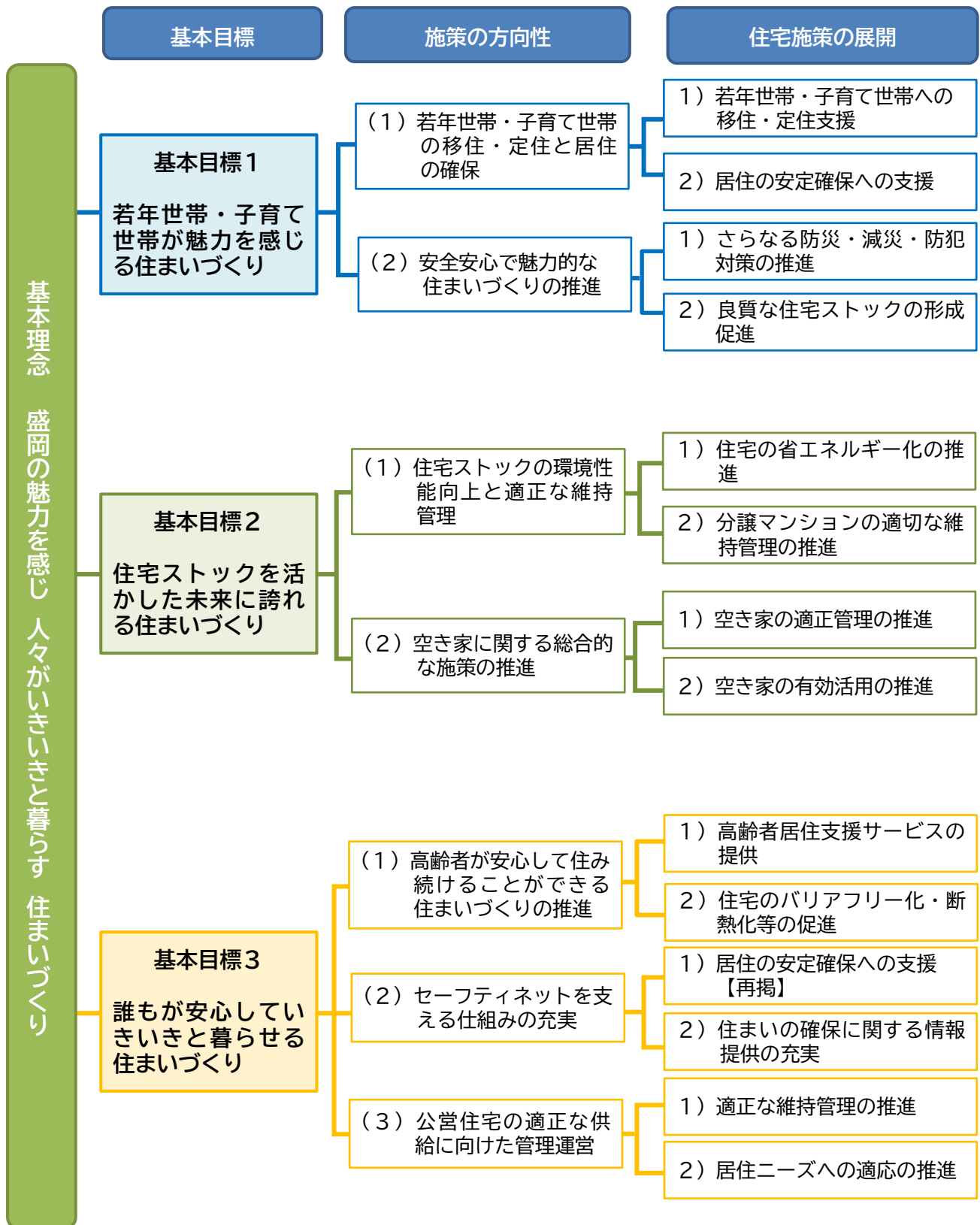
課題2. 高齢者の身体特性に配慮した住宅設備	[バリアフリー化推進]
課題3. 住宅確保要配慮者に対応した住まいの安定確保	[住宅セーフティネット]
課題9. 市営住宅の適切な管理	[市営住宅ストックの有効活用]



基本目標3 誰もが安心していきいきと暮らせる住まいづくり

3. 施策の体系

基本目標を達成するため展開する住宅施策の体系を以下のように設定します。



第4章 住宅施策の展開

基本目標1 若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住まいづくり

1. 若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住まいづくり

(1) 若年世帯・子育て世帯の移住・定住と居住の確保

1) 若年世帯・子育て世帯への移住・定住支援

◇現在、市内に居住している若年世帯・子育て世帯及び市外から転入してくる若年世帯・子育て世帯の移住・定住促進として、「盛岡市総合計画」などに基づく雇用の場創出、まちなかの魅力向上、盛岡市の魅力発信などを行います。

◇空き家を有効活用した住宅確保支援を行います。

◇子育て世帯などのニーズに合致した地域優良賃貸住宅（一般型）の供給誘導を進めます。

◇中心市街地における再開発事業などによる良質な住宅供給を進め、若年世帯や子育て世帯の移住・定住を支援します。

【展開する主な施策】

1. 移住定住の促進 【継続】
2. 空き家等購入費補助金による住宅確保の支援（定住化対策空き家利用促進事業など） 【継続】
3. 子育て世帯に配慮した賃貸住宅の供給誘導（地域優良賃貸住宅（一般型）供給誘導など）【継続】
4. 優良建築物等整備事業、再開発事業などによる住宅供給 【継続】

2) 居住の安定確保への支援

◇子育て世帯や高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、福祉部局や不動産関係団体、居住支援団体等と連携して「(仮)盛岡市居住支援協議会」を設立し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅に関する情報の提供及び市内の実態に即した様々な居住支援サービスを提供します。

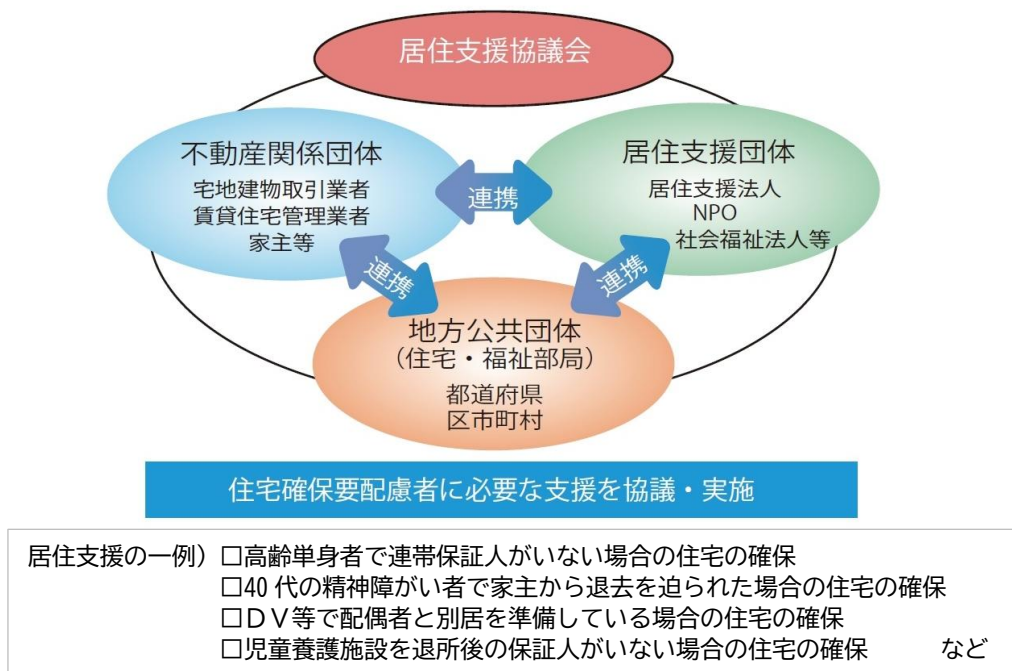
◇住宅確保要配慮者の円滑な入居を目指したセーフティネット住宅や居住サポート住宅の登録件数の確保・普及に向けた取り組みにより、民間賃貸住宅における住まいの安定確保を支援します。

【展開する主な施策】

1. 「(仮)盛岡市居住支援協議会」の設立によるきめ細やかな居住支援サービスの提供 【新規】
2. 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実
(セーフティネット住宅制度や居住サポート住宅制度の登録促進など) 【拡充】
3. 民間賃貸住宅への入居支援制度の普及啓発（家賃債務保証制度など） 【継続】

基本目標1 若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住まいづくり

■ 居住支援協議会※の概要



※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第51条第1項に基づく協議会

(2) 安全安心で魅力的な住まいづくりの推進

1) さらなる防災・減災・防犯対策の推進

- ◇若年世帯に関心が高い住まいの防犯対策として、「犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針」等により、犯罪に強い住宅づくりに関する普及啓発を行います。
- ◇市民の生活基盤となる住宅は、地震に備えた耐震化を図る必要がありますが、近年、耐震診断や耐震改修実施件数が減少していることから、県の耐震化に関する事業を含めた周知活動の強化を図ります。
- ◇既存のハザードマップ等を活用し、住民等に対して、災害危険箇所や避難情報等の防災情報の周知を行い、さらなる防災意識の向上を図っていきます。

【展開する主な施策】

1. 岩手県「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 【継続】
2. 「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」の周知 【継続】
3. 「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 【継続】
4. ハザードマップ等を活用した防災情報の周知 【継続】

基本目標1 若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住まいづくり

2) 良質な住宅ストックの形成促進

- ◇更なる人口減少が進行する中、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活用されるように、住宅の性能を統一された表示ルールで比較できるよう表示を行う「住宅性能表示制度」の普及を促進します。
- ◇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。
- ◇令和6（2024）年度から新築だけでなく、既存住宅のリフォームも対象となった市産の木材の利用を促進します。
- ◇公共下水事業計画区域外や農業集落排水事業採択区域外に居住する市民等を対象とした浄化槽設置経費の一部助成などにより、良質な住宅ストックの形成を促進します。
- ◇建物や住まいに起因する健康被害の防止に向け、個人所有建物（賃貸アパート等も含む）のほか、区分所有マンション等も対象として令和2（2020）年度より実施している「民間建築物アスベスト含有調査事業」の周知を図ります。

【展開する主な施策】

1. 「住宅性能表示制度」の普及促進 【継続】
2. 「長期優良住宅」の供給誘導 【継続】
3. 「盛岡市産材利用住宅支援事業」の普及促進 【拡充】
4. 「盛岡市浄化槽設置整備事業補助金交付事業」の普及促進 【拡充】
5. 民間建築物アスベスト含有調査事業の周知 【継続】

基本目標2 住宅ストックを活かした未来に誇れる住まいづくり

2. 住宅ストックを活かした未来に誇れる住まいづくり

(1) 住宅ストックの環境性能向上と適正な維持管理

1) 住宅の省エネルギー化の推進

- ◇令和6（2024）年3月改訂の「岩手型住宅ガイドライン」において示されている、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・啓発に努めます。
- ◇住宅の高断熱化により、冬季においては室内の温かい空気を逃がさないように、夏季においては室外からの熱が侵入しないようにすることで、少ない冷暖房エネルギーで快適に過ごせる省エネ住宅や住宅省エネラベルについての各種情報提供を行います。
- ◇市内の一戸建て住宅を対象に太陽光発電システム等の設置促進を図ります。
- ◇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。

【展開する主な施策】

1. 「岩手型住宅」の普及啓発 【継続】
2. 省エネ住宅等に関する各種情報提供 【継続】
3. 「盛岡市住宅用太陽光発電システム等設置費補助金」による省エネ機器の設置促進 【継続】
4. 住宅の断熱化・省エネルギー化の促進のための固定資産税減額制度等の周知 【継続】

2) 分譲マンションの適切な維持管理の推進

- ◇令和4（2022）年3月策定の「盛岡市マンション管理適正化推進計画」に基づき、マンションの管理状況の把握に努めます。
- ◇「盛岡市マンション管理適正化推進計画」に基づき、マンション管理士による定期相談会の開催、マンション管理士の派遣による管理組合等を対象とした勉強会の開催など、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ます。

【展開する主な施策】

1. マンション管理の状況把握のための実態調査の実施 【継続】
2. 管理・修繕・建替え等に関する情報提供と定期相談会の開催 【継続】
3. 「マンション管理士」の派遣 【継続】
4. 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 【継続】
5. 管理計画認定制度の運用 【継続】
6. 大規模修繕が行われたマンションの固定資産税の減額 【継続】

基本目標2 住宅ストックを活かした未来に誇れる住まいづくり

(2) 空き家に関する総合的な施策の推進

1) 空き家の適正管理の推進

◇令和7（2025）年3月策定の「第3期盛岡市空き家等対策計画」に基づき、「問題のある空き家を作らせない、増やさない！」をスローガンに、地域等からの相談や、過年度からの継続的な働きかけが必要なケースについて現地確認を行い、必要に応じて周辺の生活環境に影響を及ぼしている空き家等の所有者等に対し、適正管理に係る助言・指導等を行います。

◇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、空き家等になる前の周知・啓発を重点的に行い、啓発講座や高齢者施設等への出前講座を積極的に開催します。

【展開する主な施策】

1. 適正管理対象の空き家への助言・指導 【継続】
2. 空き家の適正管理に向けた啓発・支援 【継続】

■ 広報もりおか掲載記事（抜粋）

元気なうちに家の話をしよう

家族で相談を → わが家の終活

自分がいなくなった後の自宅のことは、早めに家族と相談しておきましょう。

家族で相談を → わが家の終活

空き家の状態が長く続く、家の価値はどんどん下がっていき、売りたいけど売れない「家の状態」になってしまっています。そうなる前に、わが家の将来について家族で話し合っておきましょう。

使う？ 処分する？ 手放すタイミングは？

「話し合ったことをいつまで見返せるように」

空き家の法改正のポイント

管理不全空き家の区分が新設

令和5年に空き家対策の推進に関する特別措置法（空き家法）が改正され、最悪に新しい悪影響を及ぼす「特定空き家」になる前の段階から空き家の適正管理が行われるよう、「管理不全空き家」に対する措置が新設されました。

不動産の相続登記が義務化

相続登記がされないまま、登記簿を見ても所有者が分からない「所有権不明土地」が社会問題になっています。その解決のため法律が改正され、令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。

空き家に関する悩み事は専門家に相談を

「家のことを相談したいけど、誰に相談したらいいかわからない」「売却に悩んでいるけど手立てがない」と、悩んでいる人は、専門家に相談しましょう。

親世代が主体になってバトンタッチを

わが家を空き家にするためには、持ち主である親世代の中心となって話し合いを行うことが大切です。

市の制度を活用しよう

空き家等バンク制度

空き家を「抱けたい」「買いたい」人に物件を登録してもらい、家を求めている人に対して、市の情報提供を行う制度です。登録の義務はなく、是非ホームページをご覧ください。

空き家等購入補助金・空き家等改修事業補助金

空き家バンク制度を利用して空き家を購入するに、購入または改修費用の一部を補助します。

2) 空き家の有効活用の推進

- ◇令和7（2025）年3月策定の「第3期盛岡市空き家等対策計画」に基づき、今後も増加が見込まれる空き家のうち、利活用可能な空き家については、若年世帯・子育て世帯をはじめとした移住・定住などにつながる一資源として捉え、現在運営している「空き家等バンク制度」の登録推進や、更なる有効活用を目指した「定住化対策空き家利用促進事業」による住宅確保を支援します。
- ◇空き家の活用支援策等の定期的な情報提供を行い、所有者に対する空き家の有効活用の意識を啓発します。
- ◇空き家に関する悩みを抱えている所有者が、容易に相談先にアクセスできるよう盛岡市空き家等対策協力事業者の登録数の増加を図っていきます。

【展開する主な施策】

1. 「空き家等バンク制度」の充実と活用促進 【継続】
2. 空き家等購入費補助金による住宅確保の支援（定住化対策空き家利用促進事業など） 【継続】
3. 空き家を活用した地域福祉やコミュニティ拠点検討 【継続】
4. 空き家の所有者に対する利活用意識の啓発 【継続】
5. 盛岡市空き家等対策協力事業者の登録促進 【継続】

基本目標3 誰もが安心していきいきと暮らせる住まいづくり

3. 誰もが安心していきいきと暮らせる住まいづくり

(1) 高齢者が安心して住み続けることができる住まいづくりの推進

1) 高齢者居住支援サービスの提供

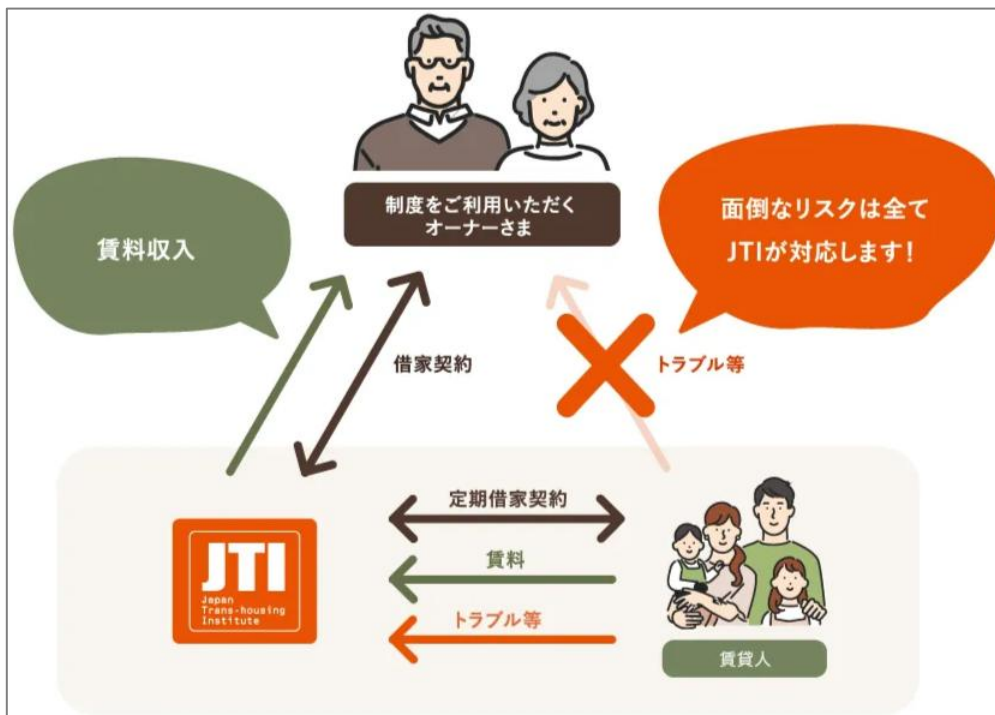
◇高齢者等が住み慣れた自宅や地域で安心して住み続けることができるよう、一人暮らしの高齢者等の自宅に緊急通報装置を設置し、緊急時の対応と安否確認によって日常生活の不安解消を図る「盛岡市ひとり暮らし高齢者等地域生活サポート事業」の活用を促進します。

◇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」や「マイホーム借り上げ制度」の普及啓発に努めます。

【展開する主な施策】

1. 「盛岡市ひとり暮らし高齢者等地域生活サポート事業」の活用促進 【継続】
2. 「リバース・モーゲージ制度」の普及啓発 【継続】
3. 「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）」の普及啓発 【継続】

■ マイホーム借り上げ制度の概要



2) 住宅のバリアフリー化・断熱化等の促進

- ◇高齢者・障がい者の身体特性に合わせたバリアフリー化やリフォーム、冬季間のヒートショックを防ぐための断熱化など、直接的な改修に関する支援を行います。
- ◇住宅のバリアフリー化や耐震化、断熱化など、質の高い整備や利活用などを望む市民に対して、信頼できる施工業者の情報やアドバイスを提供する「いわて安心リフォーム倶楽部」や「リフォーム支援ネット」を促進し、高齢者等が居住する住宅において、在宅における介護・医療等のサービスの受けやすさなどにも配慮した住まいづくりを支援します。
- ◇「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の普及に努めます。
- ◇高齢者及び障がい者の居住の安定確保を推進するため、住宅等の住空間の整備に関する新築やリフォームを行おうとする方に対して、技術的な助言又は情報提供等を行う者の養成を促進する「いわて高齢者・障がい者にやさしい住まいづくり制度」の活用を図ります。

【展開する主な施策】

1. 「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 【継続】
2. 「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 【継続】
3. 住宅の断熱化・省エネルギー化の促進 [再掲] 【継続】
4. 「盛岡市住宅省エネルギー改修等推進事業補助金」の活用 【継続】
5. 「いわて安心リフォーム倶楽部（一般財団法人岩手県建築住宅センター）」による情報提供 【継続】
6. 「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 【継続】
7. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針の普及 【継続】
8. いわて高齢者・障がい者にやさしい住まいづくり制度の活用 【継続】

(2) セーフティネットを支える仕組みの充実

- 1) 居住の安定確保への支援 [再掲 … 63 頁参照]

基本目標3 誰もが安心していきいきと暮らせる住まいづくり

2) 住まいの確保に関する情報提供の充実

- ◇近年は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にくい状況があるため、住まいの確保に関する各種支援策をホームページや広報などを活用して提供し、社会福祉支援組織等と連携して周知を図ります。
- ◇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する「終身建物賃貸借制度」の活用を促進します。
- ◇民間事業者との連携のもと、情報提供システムを活用したサービス付き高齢者向け住宅の周知に努め、活用を促進します。

【展開する主な施策】

1. 住まいの確保に関する情報提供・相談体制の充実 【継続】
2. 「終身建物賃貸借制度」の活用促進 【継続】
3. サービス付き高齢者向け住宅の周知による活用促進 【継続】

(3) 公営住宅の適正な供給に向けた管理運営

1) 適正な維持管理の推進

- ◇令和4（2022）年10月に改定を行った「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、必要戸数の確保に努めます。
- ◇今後の人口減少の進行に対応した集約・再編による適正な管理戸数の維持についても検討していきます。
- ◇市営住宅の入居世帯は、高齢化が進行していることから、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住戸内部の段差解消、手すりの設置などのバリアフリー化を計画的に推進します。
- ◇公営住宅として、誰もが使いやすい住宅となるよう、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。
- ◇住宅困窮者に対応した住宅セーフティネットとしての役割を適正に果たすため、盛岡市市営住宅条例に基づき、収入超過者及び高額所得者に対しては、市営住宅から民間賃貸住宅等への住み替えの誘導に努めます。

【展開する主な施策】

1. 「盛岡市市営住宅長寿命化計画」に基づく適切な維持管理 【継続】
2. 市営住宅の高齢者向け住宅への改善 【継続】
3. 市営住宅の居住性向上に向けた計画的な更新 【継続】
4. 収入超過者・高額所得者の住み替え誘導 【継続】

2) 居住ニーズへの適応の推進

- ◇多様化する住宅確保要配慮世帯が求める居住ニーズを踏まえ、市営住宅においては、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。
- ◇既存の市営住宅ストックでは対応が難しい世帯は、セーフティネット住宅に関する窓口の活用により住まいの確保に関する情報を提供します。
- ◇高齢者一人暮らし世帯の低層階への住み替えなど、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。
- ◇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や中堅所得者を対象としたコミュニティ住宅を適切に運用します。

【展開する主な施策】

1. 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 【継続】
2. 家族構成や身体能力の変化に伴う市営住宅内の住み替えの円滑化 【継続】
3. シルバーハウジングの適切な運用 【継続】
4. コミュニティ住宅の適切な運用 【継続】

4. 成果指標の設定

施策の目標の達成状況について、計画期間における進行管理及び評価を行うため、以下のとおり成果指標を設定します。

基本目標1 若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住まいづくり			
住宅施策の方向性	成果指標	現況値	目標値
若年世帯・子育て世帯の移住・定住と居住の確保	子育て夫婦世帯における誘導居住面積水準達成率が上昇	45.8% (令和5年)	60.0% ^{※1} (令和15年)
安全安心で魅力的な住まいづくりの推進	市内の住宅の耐震化率が上昇	91.9% (令和5年)	95.0% ^{※2} (令和16年)

基本目標2 住宅ストックを活かした未来に誇れる住まいづくり			
住宅施策の方向性	成果指標	現況値	目標値
住宅ストックの環境性能向上と適正な維持管理	住宅の太陽光発電設備の導入件数が増加	約6,404戸 (令和元年)	17,000戸 ^{※3} (令和12年)
空き家に関する総合的な施策の推進	適正管理対象の空き家等(特定空き家等を除く。)の解決率	78.6% (令和5年)	78.6% ^{※2} (令和16年)

基本目標3 誰もが安心していきいきと暮らせる住まいづくり			
住宅施策の方向性	成果指標	現況値	目標値
高齢者が安心して住み続けることができる住まいづくりの推進	高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率が上昇	46.9% (令和5年)	52.5% ^{※1} (令和15年)
セーフティネットを支える仕組みの充実	住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)登録件数が増加	1,865戸 (令和7年)	2,600戸 ^{※4} (令和17年)
公営住宅の適切な供給に向けた管理運営	市営住宅の管理戸数に対する入居戸数の割合が上昇	84.1% (令和5年)	89.0% ^{※2} (令和16年)

※1 住宅・土地統計調査より推計

※2 盛岡市総合計画実施計画参照

※3 盛岡市気候変動対策実行計画参照

※4 令和3～7年登録件数の推移より推計

※成果指標の目標年は、5年毎に実施される住宅・土地統計調査や上位計画の目標年と整合を図っています。

第5章 計画の推進

1. 役割及び推進体制

本マスタープランの基本理念である「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」の実現に向けて設定した3つの基本目標が計画期間内に確実に実施されるように、市民・行政・事業者等の連携による推進体制を確立していきます。

また、10年間の計画期間において、進捗状況及び施策の成果を確認しつつ、本マスタープランの進行管理、見直し時期等を検討する体制及び仕組みづくりを構築します。

(1) 市民の役割

市民は、自らが住まい手である一方、行政及び事業者だけでは十分な対応が見込めない住生活の課題に関し、自らが主体的に対処していくことが必要です。

また、自らの住宅の維持管理はもとより、住みやすい住環境のルールづくりをはじめ、防災・防犯、地域コミュニティ、子育て・高齢者の互助など、多様な場面において、NPO法人や自治会等の活動組織などを通じて市民が主体的なサービス提供者となり、より良い住まいづくりを進めていくことが必要です。

(2) 行政の役割

市は、本マスタープランの推進のため、基本理念の実現に向けて総合的な住宅施策に取り組みます。

また、都市計画や福祉、環境、防災、子育て等の庁内関連部署との連携を図り、住生活に関連するまちづくり施策、福祉施策、環境施策、防災施策、子育て施策等の推進に総合的に取り組むとともに、社会経済状況の変化及び住民ニーズの動向などに適切に対応します。

(3) 事業者の役割

住宅関連事業者等は住まいづくりの担い手として、また、地域社会の一員として、住まい及び住環境を確保、向上するため、市の条例及び要綱等のルールを遵守し、市が実施する住宅施策に協力するとともに、住宅施策の推進に主体的に関わり、市民のニーズに配慮し、よりよい住生活の実現に努めていくことが必要です。

2. 計画の進行管理

本マスタープランは、住宅施策のマスタープランとして、また、関連分野との調整に関わる指針となる計画として、積極的な運用を図ります。

(1) 積極的な推進・運用

計画期間の10年間で、本マスタープランで設定した基本目標を達成するため、施策の成果や進捗状況、成果指標の達成状況などの検証、見直しをPDCAサイクルに基づき適宜行っていきます。

また、本マスタープランに基づき、県をはじめ不動産業、建設業など、住まいづくりに関連する機関、団体との協議及び調整を図ります。

(2) 施策の評価

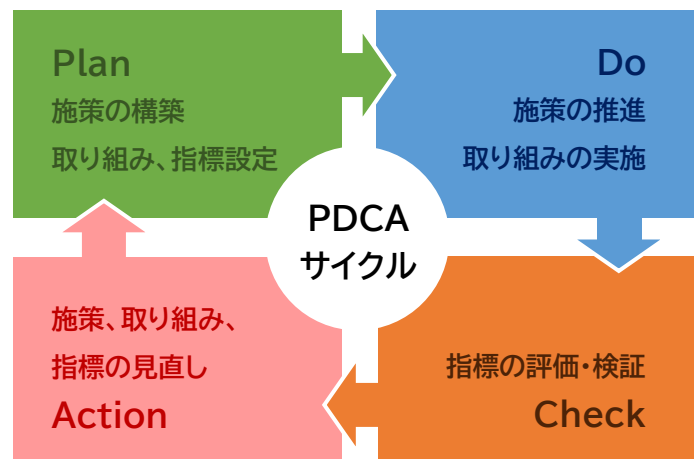
成果指標は、その達成状況を把握するとともに、各種統計データ等により、市が置かれている状況を住まいの視点から分析し、社会情勢及び市民意向等を踏まえ、本マスタープランの基本理念、基本目標の妥当性を確認していきます。

住宅施策についても、取組効果の把握及び分析を行い、施策の改善点や必要性の有無等を整理していきます。

(3) 計画の見直し

上記の施策の評価のほか、社会経済情勢の変化をはじめ、国及び県の住宅施策、法律、条例及び制度の創設、市の総合計画、関連計画の改定及び策定状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

■ PDCAサイクルの考え方



資料編

1. 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。

■空き家バンク

市町村が空き家情報を登録し、情報提供する制度。

■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

■カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出量から吸収量を差し引いた合計を実質ゼロとすること。

■管理計画認定制度

マンションの管理や修繕が適切に行われているかを地方公共団体が認定する制度。

■既存住宅売買瑕疵保険制度

中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度。

■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な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㎡

■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年間引き続き公営住宅法施行令で定める基準を超える高額の収入のある者。

■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、障がい者、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 10 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、あるいは、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、家賃別借者数などを調査している。国勢調査は全数調査であるが、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、公営住宅法施行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。

■人口集中地区（D I D地区）

人口密度4,000人/km²以上の基本単位区がお互いに隣接し、隣接した地域の人口が5,000人以上となっている地区。

■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日から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基準としている。

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で定めている基準。

■耐震診断

建築物の耐震性能の有無を確認すること。

■長期修繕計画

分譲マンションの共用部分の経年劣化に対する適時適切な修繕工事等の計画で、管理組合により作成・見直しを行うこと。

■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。

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。

■ヒートショック

気温の変化によって血圧が上下し、心臓や血管の疾患が起こること。

ま行

■マイホーム借上げ制度

シニア世帯（50歳以上）が所有するマイホームを一般社団法人移住・住みかえ支援機構が終身に渡って借上げ、子育て世帯などに転貸し、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。

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。

ら行

■ライフスタイル

生活様式とも言われる。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、家族などの年齢、年代に伴って変化する生活段階及び、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。

■リノベーション

既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させ、付加価値を与えること。

■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

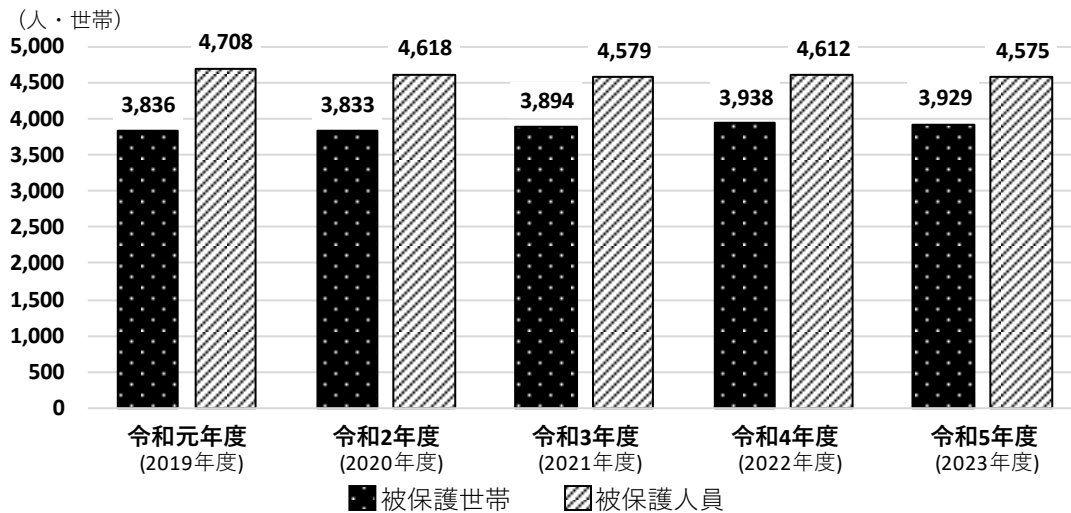
家族構成や居住形態などにあわせて住宅を改装、増改築すること。

2. 盛岡市の現状に関する参考資料

1) 生活保護世帯数の推移

本市の生活保護の受給世帯数と被保護人員の令和元（2019）年度から令和5（2023）年度までの推移をみると、いずれも横ばいに推移しており、令和5（2023）年度は3,929世帯、4,575人となっています。

■被保護世帯数の推移と被保護人員の推移



【資料】「令和6年度盛岡市の福祉」

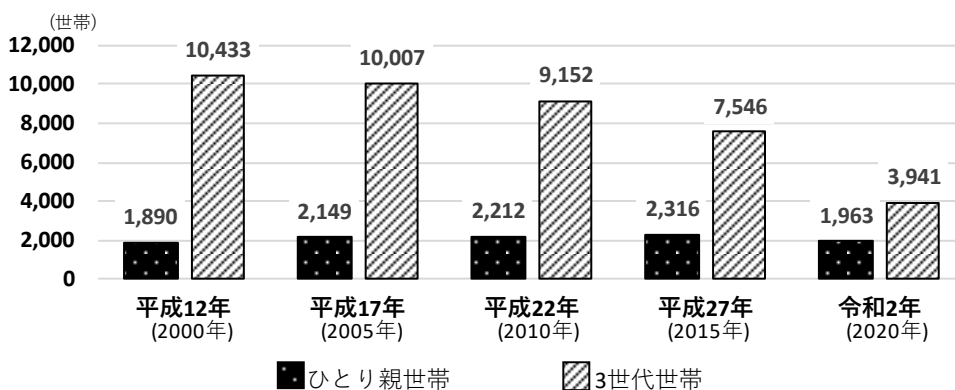
2) ひとり親世帯・3世代世帯の推移

ひとり親世帯・3世代世帯の平成12（2000）年から令和2（2020）年までの推移をみると、ひとり親世帯は約2,000世帯でほぼ横ばい、3世代世帯は約10,000世帯から約4,000世帯に大きく減少しています。

※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



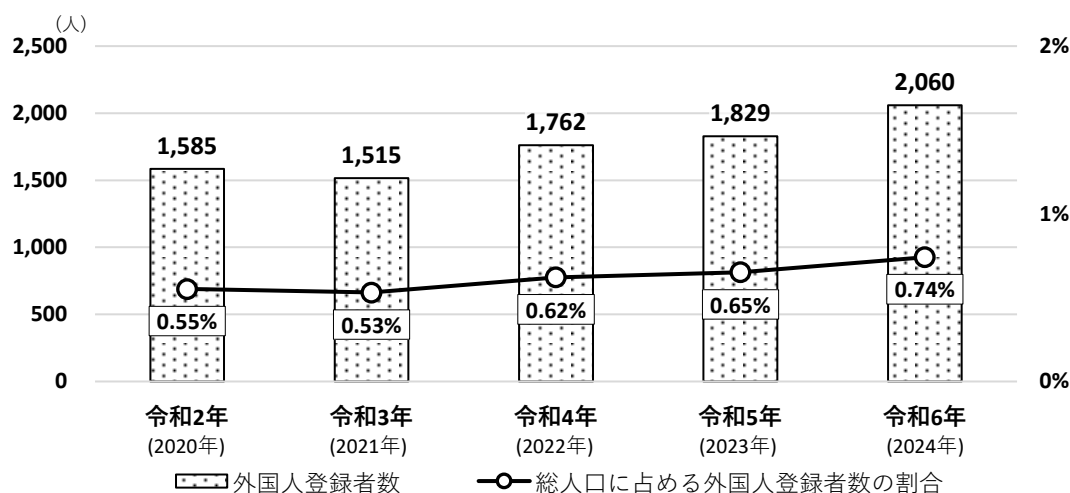
【資料】「国勢調査」

3) 外国人住民の推移

本市の住民基本台帳法に基づく外国人住民人口（各年9月末時点）は、令和2（2020）年から令和6（2024）年までの推移をみると、令和2（2020）年の1,585人から、令和6（2024）年は475人増加し、2,060人になっています。

総人口に占める外国人人口の割合は、令和2（2020）年の0.55%から令和6（2024）年の0.74%に増加しています。

■外国人人口の推移



【資料】「盛岡市 住民基本台帳登録人口」（各年9月末時点を抜粋）市ホームページ
「盛岡市 外国人住民人口」（各年9月末時点を抜粋）市ホームページ

3. 市民アンケート調査

(1) 調査概要

1) 回答結果

回答数は750件、回答率は37.5%となっています。

なお、紙面回答は625件(83.3%)、Webは125件(16.7%)となっています。

■調査地区別配布数、回収数及び構成比(令和7年1月31日現在)

地区名	配布数 (件)	割合 (%)	回答数 (件)	割合 (%)
河北地区(桜城、仁王、上田、緑が丘、松園、山岸、上米内)	587	29.4	244	32.5
河南地区(城南、加賀野、中野、杜陵、大慈寺、築川)	315	15.8	125	16.7
盛南地区(仙北、本宮、太田、繫)	267	13.4	96	12.8
厨川地区(西厨川、土淵、東厨川、青山、みたけ、北厨川)	417	20.9	139	18.5
都南地区(見前、飯岡、乙部)	350	17.5	118	15.7
玉山地区(好摩、巻堀姫神、洪民、玉山藪川)	64	3.2	28	3.7
計	2,000	100.0	750	100.0

2) 設問項目

市民アンケート調査の設問項目は、大きく分けて7項目、合計 21 問、設問の設定及び意図は以下のとおりです。

設問	調査項目	設問の設定	設問の意図
問 1	回答者属性	世帯人数（6区分）	◇居住年数の状況を見る
問 2		年齢（年代9区分）	◇世帯の年代の傾向を見る
問 3		家族構成	◇同居家族の構成の傾向を見る
問 4		要配慮者	◇要支援者の状況を見る
問 5		世帯年収	◇所得階層よる分析を行う
問 6		住居費負担	◇負担の状況を分析
問 7		居住年数	◇居住年数の状況を見る
問 8		住宅の形態	◇住宅形態の状況を見る
問 9		住宅の所有関係	◇住宅の所有関係の状況を見る
問 10 問 11	住まいや居住環境の評価について	現在の住宅・居住環境の評価（18項目）	◇現在の住宅・周辺環境に対する満足度を地域別で比較し、地域別の課題の傾向を把握 ◇住居別・人員別に満足度の傾向を把握
問 12		空き家に対する感じ方	◇空き家についての意識の把握
問 13 問 14	子育て期や高齢期の住まいについて	近居・同居意向	◇子育て支援に関する施策の立案資料
問 15 問 16		子育て期の不安	
		高齢期の住まい	◇高齢化に対する施策の立案資料
問 17	今後の住まいについて	リフォーム、建て替え意向	◇リフォーム、建て替え意向の傾向を見る
		リフォーム、建て替えの目的	◇リフォーム、建て替えの目的を把握
問 18	防災対策について	住宅の防災対策	◇住宅の防災対策の傾向を見る
問 19	環境対策について	住宅の環境配慮について	◇住宅・住環境の環境配慮の意識の把握
問 20	今後の住宅施策について	期待すべき住宅施策	◇市民が期待している住宅施策の傾向を把握する
問 21		期待すべき住環境施策	◇市民が期待している住環境施策の傾向を把握する
-	自由意見	住まい・住環境づくりについて	◇参考意見

3) 調査票

盛岡市 住宅・住環境に関する市民意識調査 調査票

あなたの世帯について

問1 あなたの世帯（一緒に住んでいるひと）の人数の合計は次のうちどれですか。
（○は1つだけ）

- | | | |
|-------|-------|---------|
| 1. 1人 | 2. 2人 | 3. 3人 |
| 4. 4人 | 5. 5人 | 6. 6人以上 |

問2 あなたの世帯の中で、いちばん年齢が高い方といちばん年齢が低い方の年代は次のうちどれですか。（それぞれ○は1つだけ）

【いちばん年齢が高い方】※1人世帯（単身）の方はこちらのみご回答ください。

- | | | |
|---------|----------|---------|
| 1. 10歳代 | 2. 20歳代 | 3. 30歳代 |
| 4. 40歳代 | 5. 50歳代 | 6. 60歳代 |
| 7. 70歳代 | 8. 80歳以上 | |

【いちばん年齢が低い方】

- | | | |
|----------|-----------|------------|
| 1. 0歳～5歳 | 2. 6歳～17歳 | 3. 18歳～19歳 |
| 4. 20歳代 | 5. 30歳代 | 6. 40歳代 |
| 7. 50歳代 | 8. 60歳代 | 9. 70歳代以上 |

問3 あなたの世帯の構成は次のうちどれですか。（○は1つだけ）

※夫婦については事実婚、内縁、未届を含みます。

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. 単身世帯（同居者はいない） | 2. 夫婦のみ世帯 |
| 3. 夫婦と子ども（未婚）の世帯（2世代） | 4. 夫婦と親の世帯（2世代） |
| 5. ひとり親と子ども（未婚）の世帯（2世代） | 6. 夫婦と子ども（未婚）と親の世帯（3世代） |
| 7. ひとり親と子ども（未婚）と親の世帯（3世代） | 8. 知人・友人・パートナー・同居人 |
| 9. その他（ | ） |

問4 あなたの世帯で、以下にあてはまる方はいますか。

1～2の項目ごとに「いる」、「いない」のどちらかに○をしてください。

- | | | | |
|-----------------------|----|---|-----|
| 1. 要支援または要介護認定を受けている方 | いる | ・ | いない |
| 2. 障害者手帳※をお持ちの方 | いる | ・ | いない |

※ 障害者手帳：身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳等

問5 あなたの世帯の最近1年間の収入（年金などを含む）はどのくらいですか。
（○は1つだけ）

- | | | |
|--------------------|----------------|------------------|
| 1. 200万円未満 | 2. 200～500万円未満 | 3. 500～1,000万円未満 |
| 4. 1,000～2,000万円未満 | 5. 2,000万円以上 | 6. わからない |

問6 あなたの世帯の家賃（共益費・管理費含む）や住宅ローンの負担は1か月どのくらいですか。（○は1つだけ）

- | | | |
|--------------|--------------|-------------|
| 1. 2万円未満 | 2. 2～5万円未満 | 3. 5～10万円未満 |
| 4. 10～20万円未満 | 5. 20～30万円未満 | 6. 30万円以上 |
| 7. わからない | 8. 負担はない | |

問7 あなたの世帯は今のご自宅に住んで何年になりますか。（○は1つだけ）

- | | | |
|--------------|--------------|-------------|
| 1. 2年未満 | 2. 2年～5年未満 | 3. 5年～10年未満 |
| 4. 10年～20年未満 | 5. 20年～30年未満 | 6. 30年以上 |
| 7. わからない | | |

あなたの世帯のご自宅等について

問8 現在お住まいの住宅はどのような建て方ですか。（○は1つだけ）

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| 1. 一戸建住宅 | 2. 共同住宅（マンション・アパートなど） |
| 3. 長屋建住宅（テラスハウスなど） | 4. その他（ ） |

問9 現在お住まいの住宅はどのような所有関係になっていますか。（○は1つだけ）

- | | | |
|---------|---------------------|-------------|
| 1. 持ち家 | 2. 公営の借家（県営・市営住宅など） | 3. 公団・公社の借家 |
| 4. 民営借家 | 5. 給与住宅（社宅・公務員宿舎など） | 6. その他（ ） |

【問9で「1. 持ち家」と回答された方のみお答えください。】

問9-1 今のご自宅の今後について、不安や心配なことはありますか。（○は1つだけ）

- | | |
|--------------------|------------------|
| 1. 相続の手続き（遺言作成など） | 2. 今後住む人がいなくなること |
| 3. リフォームや解体した場合の費用 | 4. 建替えができない |
| 5. わからない・考えたことがない | 6. 不安や心配なことはない |
| 7. その他（ ） | |

住まいや居住環境に対する評価について

問 10 現在住んでいる住宅についてどの程度満足されていますか。
1～8 の設問項目ごとに「1 満足」、「2 概ね満足」、「3 やや不満」、「4 不満」のなかから、該当する番号に○をしてください。

設問項目	満足 1	概ね満足 2	やや不満 3	不満 4
1. 住宅の広さ・間取り	1	2	3	4
2. 耐震性や防災性（火災や台風、水害など）	1	2	3	4
3. 台所や浴室・トイレなどの設備・老朽度	1	2	3	4
4. 遮音性や断熱性（音や熱の伝わりにくさ）	1	2	3	4
5. 防犯性（鍵などの防犯設備や死角の有無など）	1	2	3	4
6. 環境性能（省エネや再生可能エネ利用など）	1	2	3	4
7. 高齢者や障がい者への対応（バリアフリー※など）	1	2	3	4
8. 住宅ローンや家賃などの住宅に関する費用	1	2	3	4

※ バリアフリー：建物において段差や仕切りが無い状態

問 11 ご自宅の周辺の環境について、どの程度満足されていますか。
1～10 の設問項目ごとに「1 満足」、「2 概ね満足」、「3 やや不満」、「4 不満」のなかから、該当する番号に○をしてください。

設問項目	満足 1	概ね満足 2	やや不満 3	不満 4
1. 地震や水害などの自然災害に対する安全性	1	2	3	4
2. 周辺道路の安全性	1	2	3	4
3. 日当たり・風通し	1	2	3	4
4. 公共交通機関の整備	1	2	3	4
5. 災害（地震や水害等）時の避難場所	1	2	3	4
6. 買い物など日常生活の利便性	1	2	3	4
7. 医療・福祉施設などの数	1	2	3	4
8. 教育環境や子どもの遊び場の数	1	2	3	4
9. みどりやまちなみ、景観の良さ	1	2	3	4
10. 地域や隣近所とのつながり（コミュニティ）	1	2	3	4

問 12 最近、テレビや新聞のニュースなどで空き家に関する話題を目にすることがあると思いますが、ご自宅周辺の空き家の状況についてどのように思われていますか。
(○は1つだけ)

- | | |
|--------------|-------------------------|
| 1. 空き家が増えている | 2. 変わらない(増えていない・減っていない) |
| 3. 空き家が減っている | 4. 空き家が問題とは思わない |
| 5. わからない | 6. その他() |

【問 12 で「1. 空き家が増えている」を選ばれた方は、問 12-1 についてもお答えください。】

問 12-1 ご自宅周辺の空き家や空き室が増えると不安に思うことはありますか。
(○は1つだけ)

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. 防犯面での不安(治安の悪化など) | 2. 環境面での不安(雑草や悪臭など) |
| 3. 防災面での不安(火災の危険性など) | 4. まちなみや景観の悪化 |
| 5. 近所づきあいや地域の交流の減少 | 6. 地域や物件の資産価値の低下 |
| 7. 雪による倒壊 | 8. わからない |
| 9. その他() | |

子育て期や高齢期の住まいについて

【問 13~14 は子育て中の世帯、または今後、子育てを行う世帯の方のみお答えください。】

問 13 あなたの世帯が子育てしている期間に、親世帯と同居や近居することについて希望はありますか。(○は1つだけ)

- | | | |
|--------------|-----------------|------------|
| 1. 親と同居を継続する | 2. 親と近居を継続する | 3. 今後同居したい |
| 4. 今後近居したい | 5. 今後も同居も近居もしない | 6. わからない |

問 14 あなたの世帯が子育てしている期間の住まいに関して不安に思うことはありますか。
(○は2つまで)

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 1. 遮音性や断熱性(音や熱の伝わりにくさ)確保 | 2. 子ども部屋や必要な広さの確保 |
| 3. 子どもの通学に便利な場所かどうか | 4. 古い浴室や台所などの設備の更新 |
| 5. 自宅の借家契約の更新 | 6. 家賃や住宅ローンの負担増加 |
| 7. 特にない | 8. わからない |
| 9. その他() | |

問 15 ご高齢になった時（既にご高齢の方も含む）、子ども世帯との同居や近居について希望はありますか。（○は1つだけ）

- | | | |
|----------------|-----------------|------------|
| 1. 子どもと同居を継続する | 2. 子どもと近居を継続する | 3. 今後同居したい |
| 4. 今後近居したい | 5. 今後も同居も近居もしない | 6. わからない |

問 16 ご高齢になった時（既にご高齢の方も含む）の住まいに関して希望されるものはどれですか。（○は1つだけ）

1. これまでどおり住み慣れた自宅で暮らしたい
2. 自宅を高齢者が住みやすいようにバリアフリー化などを行って暮らしたい
3. 利便性のよい場所に自宅を購入し、引っ越して暮らしたい
4. 利便性のよい場所に自宅を借り、引っ越して暮らしたい
5. 子ども世帯の近所に引っ越して助け合いながら暮らしたい
6. 子どもや親族と一緒に暮らしたい
7. 二世帯住宅で家族と一緒に暮らしたい
8. 子どもの成長、独立に合わせて間取りを変えながら暮らしたい
9. バリアフリー化され一定のサービスが受けられる住宅で暮らしたい
（サービス付き高齢者住宅など）
10. 介護や福祉サービスを受けられるなど安心した生活ができる施設で暮らしたい
（老人ホームなど）
11. 隣近所の人たちと家事や育児を助け合う集合住宅で暮らしたい（コレクティブハウスなど）
12. 食堂や団らん室などの共同生活の場を備えた住宅で暮らしたい
（グループホーム・シェアハウスなど）

今後の住み替え、リフォーム、建て替えについて

問 17 今後または将来（老後を含めて）、住み替え、住宅のリフォーム、住宅の建て替えを考えていますか。あてはまる方に○を付けてください。

	考えている	考えていない
住み替え	1	2
リフォーム	1	2
建て替え	1	2

問 17-1 問 17 で 1 つでも「1. 考えている」を選ばれた方にお聞きします。住み替え、リフォーム、建て替えの目的は何ですか。(○は 2 つまで)

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| 1. 住宅のいたみを直す、きれいにする | 2. 高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上 |
| 3. 親、子など同居、隣居、近居 | 4. 間取り、収納、設備などを使いやすくする |
| 5. 退職・離職後の生活の充実・平穏 | 6. 就職、転職、転勤などに対応 |
| 7. 子育て・教育の環境を整える | 8. 介護をしやすく、受けやすくする |
| 9. 省エネルギー化に対応 | 10. 地震・水害等に対する防災対策 |
| 11. その他 () | |

問 17-2 問 17 で 1 つでも「1. 考えている」を選ばれた方にお聞きします。住み替え、リフォーム、建て替えの実現上の課題は何ですか。(○は 2 つまで)

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 1. 預貯金や返済能力の不足、またはその可能性はある | 2. 予算の範囲内で気に入った住宅がない |
| 3. 信頼できる施工業者、仲介・販売業者などの情報が得にくい | 4. 勤務年数などの理由で融資が受けられない、または額が少ない |
| 5. 気軽に相談できる専門家の情報が得にくい | 6. 特に課題はない |
| 7. その他 () | |

今後の住宅施策のあり方について

問 18 住まいの「防災対策」としてあなたが最も重視する取組（リフォームや住み替え、建て替え等の場合に検討したい取組）は何ですか。(○は 1 つだけ)

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| 1. 地震に備えた住宅の耐震化（診断や改修） | 2. 氾濫時の水害リスクを考慮した対策（補強、移転） |
| 3. 土砂災害警戒区域等における対策 | 4. 災害時に備えた住宅設備（非常電源等）の確保 |
| 5. 防災ハザードマップを踏まえた避難対策 | 6. わからない |
| 7. その他 () | |

問 19 住まいの「環境対策」としてあなたが最も重視する取組（リフォームや住み替え、建て替え等の場合に検討したい取組）は何ですか。(○は 1 つだけ)

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. 風通しや日差しを考慮した住まいの設計 | 2. 断熱効果の高い窓などの施工 |
| 3. 太陽光エネルギーの有効活用（発電等） | 4. 県産木材を使用したリフォームや建設 |
| 5. エネルギー効率の高い設備機器等の導入 | 6. 省エネ基準に適合したリフォームや建設 |
| 7. わからない | 8. その他 () |

問 20 今後、市が取り組むべき住宅に関する施策としてどのようなことが必要だと思いますか。(○は3つまで)

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| 1. 持ち家取得の支援 | 2. 二世帯住宅の建設支援 |
| 3. 子育て世帯の住宅取得等への支援 | 4. 公的な子育て世帯向けの住宅の供給促進 |
| 5. 世代・家族構成に応じた住み替え支援 | 6. 住まいに関する情報提供・相談体制の充実 |
| 7. 高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅の供給 | 8. バリアフリー化に対する支援 |
| 9. 省エネ化に対する支援 | 10. 屋根・外壁修繕に対する支援 |
| 11. 間取り改修に対する支援 | 12. 環境負荷を軽減する住宅の建設支援 (ZEH※) |
| 13. 低廉な公的住宅の供給 | 14. 住宅の耐震診断・耐震改修の支援 |
| 15. 空き家の有効活用への取り組み支援 | 16. 空き家の解体補助 |
| 17. 定住促進のための住宅供給 | 18. その他 () |

※ ZEH (ゼッチ) (ネット・ゼロ・エネルギーハウス) : 高断熱・高気密化、高効率設備によって使うエネルギーを減らしながら、太陽光発電などでエネルギーをつくり出し、年間で消費する住宅の正味エネルギー量がおおむねゼロ以下になる住宅

問 21 今後、市が取り組むべき住環境に関する施策としてどのようなことが必要だと思いますか。(○は3つまで)

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1. 高齢者・障がい者等が安心して暮らせるバリアフリー環境づくり | 2. 誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり |
| 3. 下水道整備などの衛生環境の向上 | 4. 夫婦が共に働きながら子育てをしやすい環境づくり |
| 5. 地震など災害につよい環境づくり | 6. 地域にふさわしいまちなみ、景観形成の推進 |
| 7. バスなどの公共交通機関の充実 | 8. 安全な生活道路や子供の遊び場、公園の整備・改善 |
| 9. 街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上 | 10. 住民主体の住まいづくりやコミュニティ活動への支援 |
| 11. 新たな居住者のための住まいと就業環境の整備・支援 | 12. その他 () |

●最後に、盛岡市の今後の住まい・住環境について、ご意見・ご要望等がありましたらご自由にお書きください。

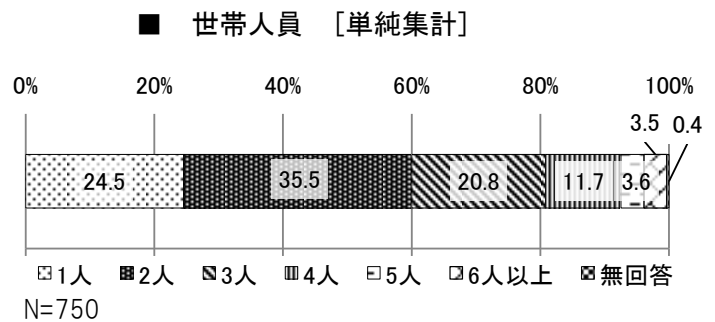
ご協力ありがとうございました。

(2) 調査結果

1) 回答者属性

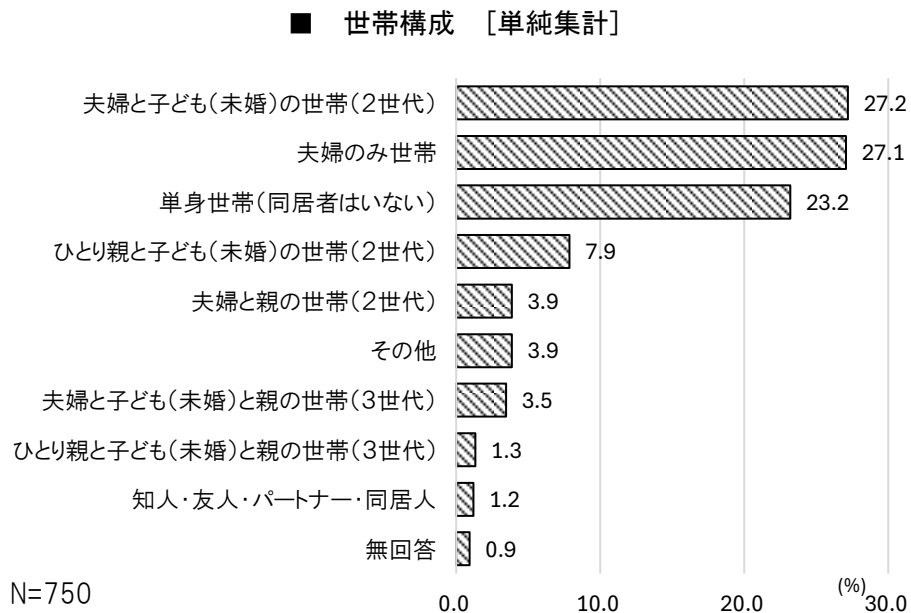
①世帯人員

回答者の世帯人員は「2人」が最も多い35.5%、次いで「1人」が24.5%となっています。



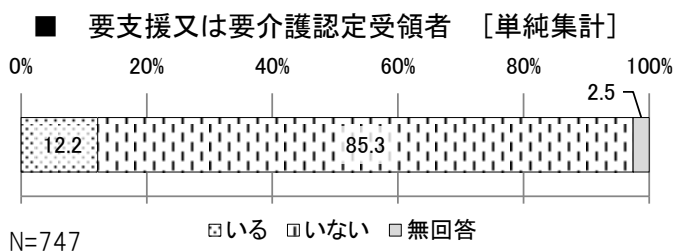
②世帯構成

回答者の世帯構成は「夫婦と子ども(未婚)の世帯(2世代)」が最も多い27.2%、次いで「夫婦のみ世帯」が27.1%、「単身世帯(同居者はいない)」が23.2%となっています。

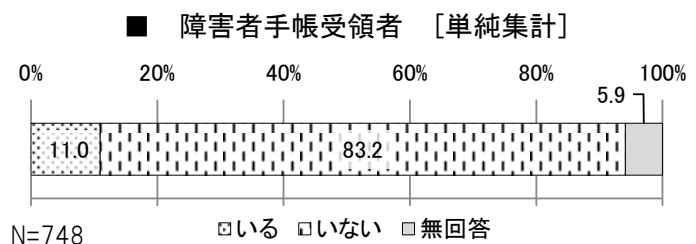


③要配慮者

回答者の世帯の中で要支援又は要介護認定を受けている方は12.2%と1割を越えています。

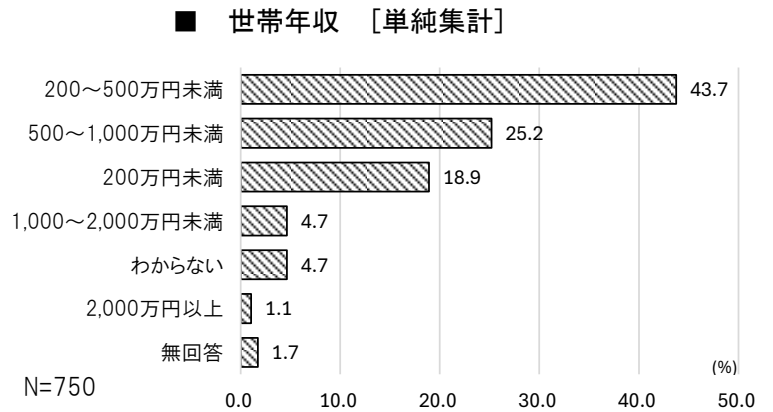


また、障害者手帳をお持ちの方は11.0%と約1割となっています。



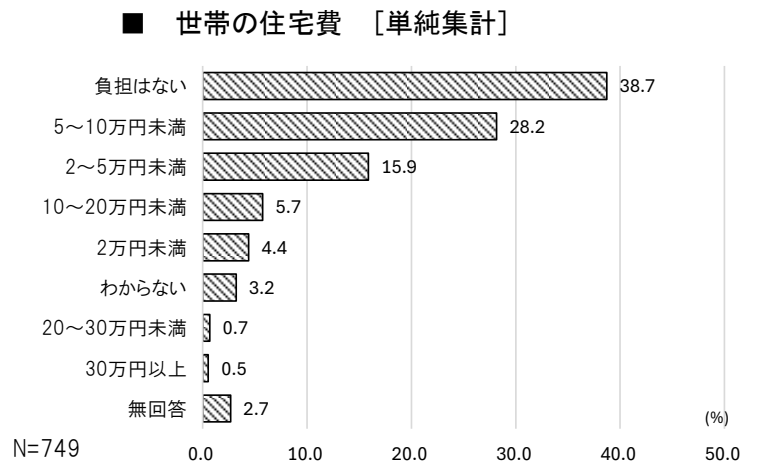
④世帯年収

回答者の世帯年収は「200～500万円」が最も多い43.7%、次いで「500～1,000万円」が25.2%、「200万円未満」が18.9%の順となっています。



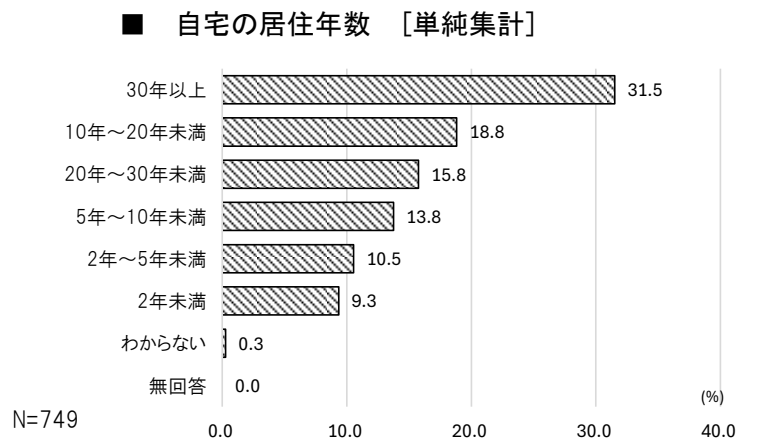
⑤世帯の住宅費

回答者の世帯の家賃や住宅ローンの負担などの住宅費は「負担はない」が最も多い38.7%、次いで「5～10万円未満」が28.2%、「2～5万円未満」が15.9%の順となっています。



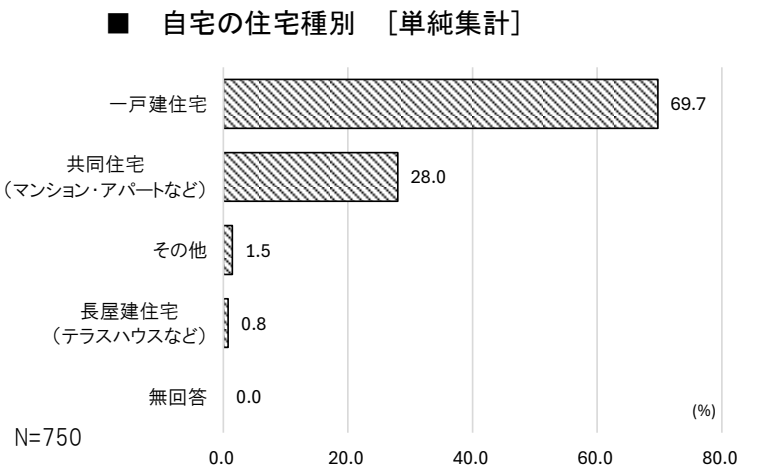
⑥居住年数

回答者の世帯の自宅の居住年数は「30年以上」が31.5%と最も多い、次いで「10年～20年未満」が18.8%、「20年～30年未満」が15.8%の順となっています。



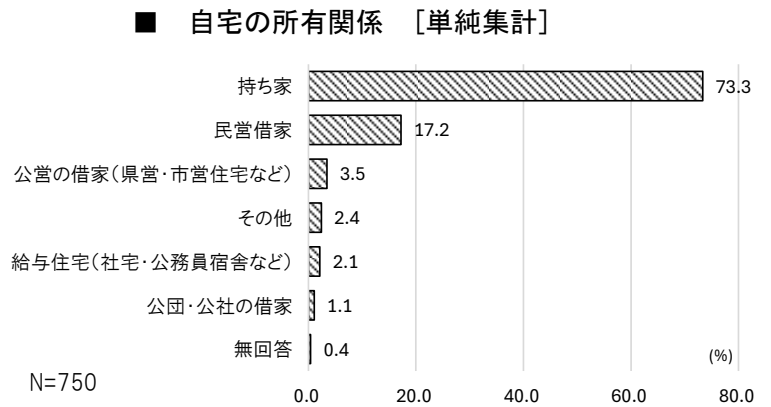
⑦住宅種別

回答者の住宅種別については、「一戸建住宅」が最も多い69.7%、次いで「共同住宅（マンション・アパートなど）」が28.0%となっています。



⑧所有関係別

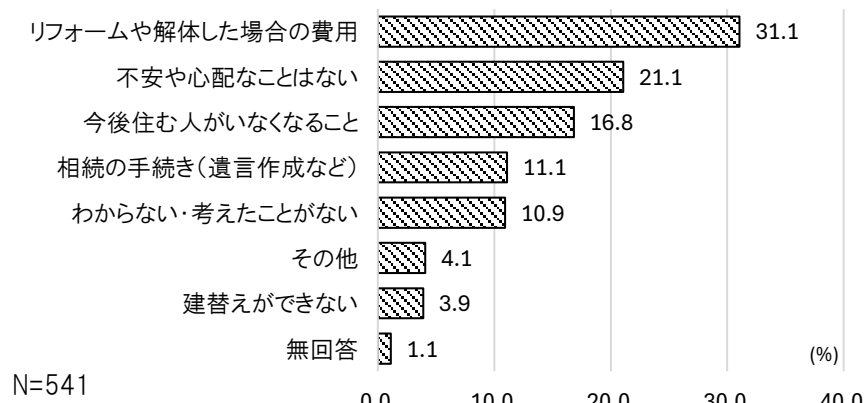
回答者の所有関係については、「持ち家」が最も多い73.3%、次いで「民間借家」が17.2%となっています。



⑨持ち家居住者の自宅の今後について

回答者のうち、持ち家居住者は73.3%となっていますが、持ち家居住者に自宅の今後のあり方について不安や心配なことを聞いたところ、「リフォームや解体した場合の費用」が最も多い31.1%、次いで「不安や心配なことはない」が21.1%、「今後住む人がいなくなること」が16.8%の順となっています。

■ 持ち家居住者の自宅の今後についての不安・心配な点 [単純集計]

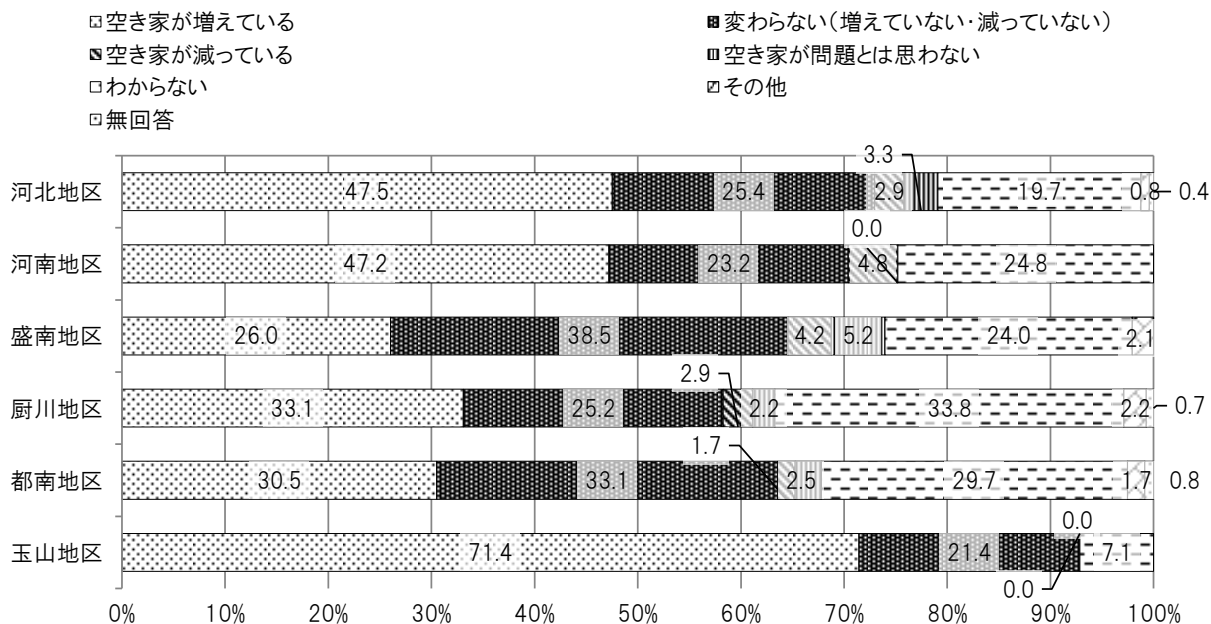


2) 住宅・住環境の評価について

① 空き家について

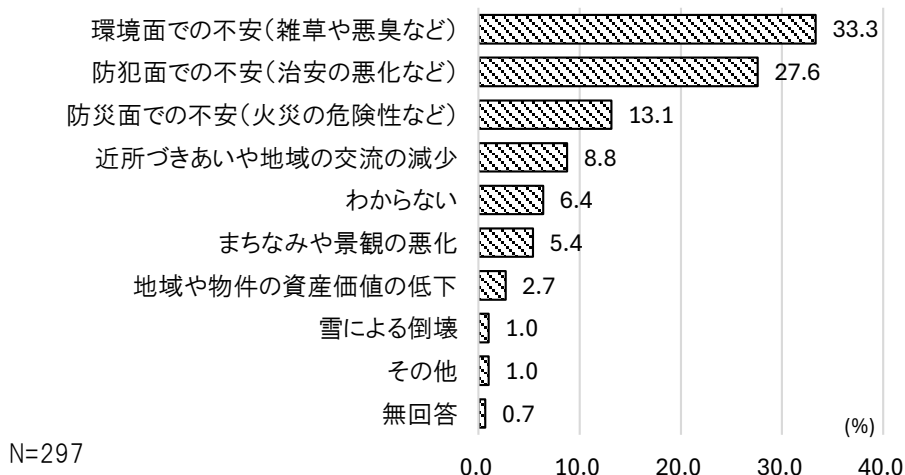
空き家についての回答を居住地区でクロス集計してみると、「増えている」の回答割合が最も多かったのは「玉山地区」で71.4%、次いで「河北地区」が47.5%、「河南地区」が47.2%の順となっています。

■ 居住地区別の空き家に対する感じ方 [クロス集計]



さらに、空き家について「増えている」と回答した方を対象に、不安に思うことについて尋ねたところ、「環境面での不安(雑草や悪臭など)」が最も多い33.3%、次いで「防犯面での不安(治安の悪化など)」が27.6%となっています。

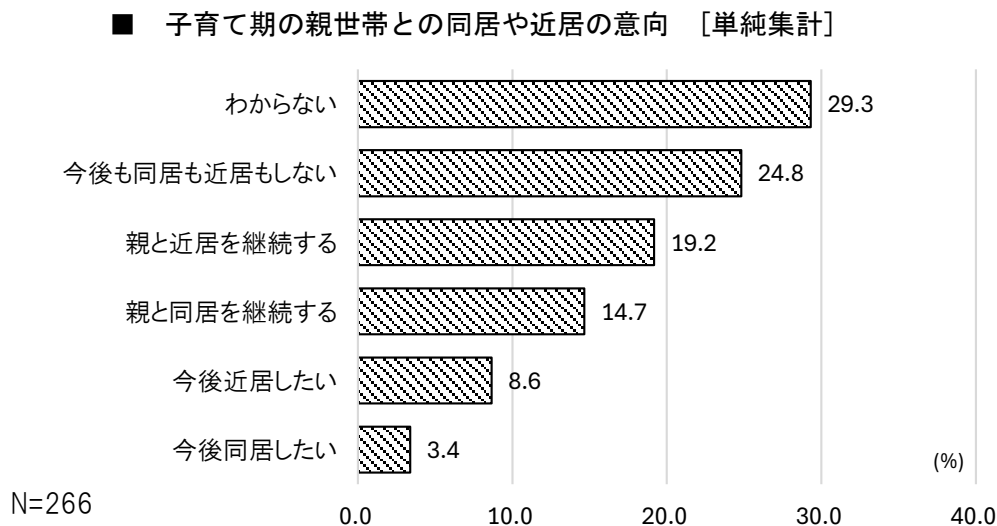
■ 空き家が増えると不安に思うこと [単純集計]



3) 子育て期や高齢期の住まいについて

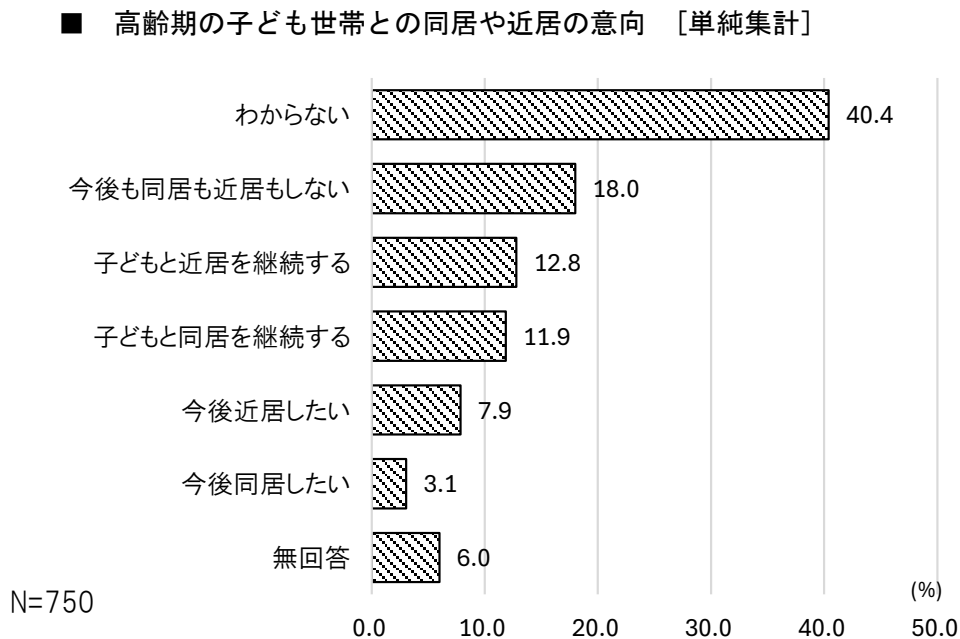
①子育て期の同居・近居意向

子育て期における親世帯との同居・近居については、「わからない」が最も多い29.3%、次いで「今後も同居も近居もしない」が24.8%、「親と近居を継続する」が19.2%、「親と同居を継続する」が14.7%となっています。



②高齢期の住宅事情

高齢になった時（既に高齢の方も含む）の子ども世帯との同居や近居の意向については、「わからない」が最も多い40.4%、次いで「今後も同居も近居もしない」が18.0%、「子どもと近居を継続する」が12.8%、「子どもと同居を継続する」が11.9%となっています。



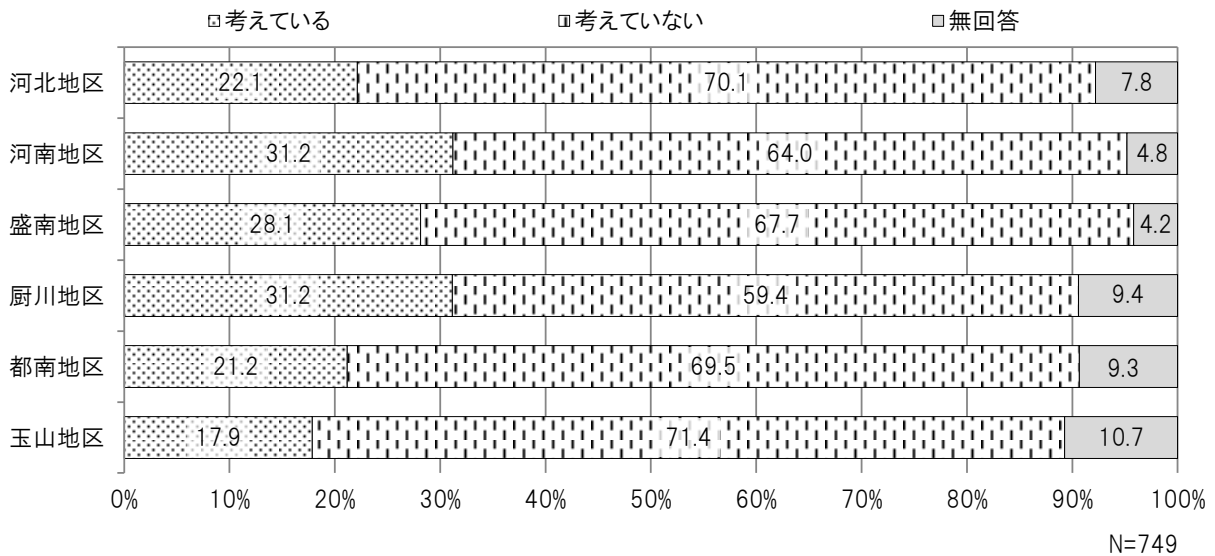
4) 今後の住まいについて

③ 住み替え、リフォーム、建て替えの意向

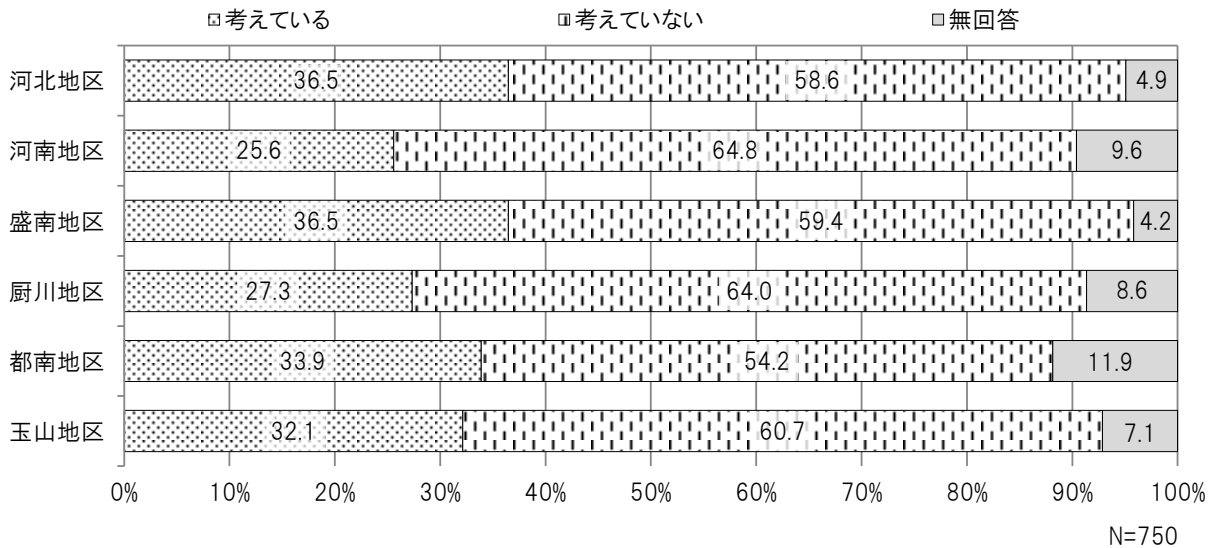
居住地区別にクロス集計してみると、住み替え意向については、「河南地区」、「厨川地区」で3割を超え、一方、リフォーム意向については、「河北地区」、「盛南地区」、「都南地区」、「玉山地区」で3割を超えています。

建て替え意向については、いずれの地区も1割前後にとどまりました。

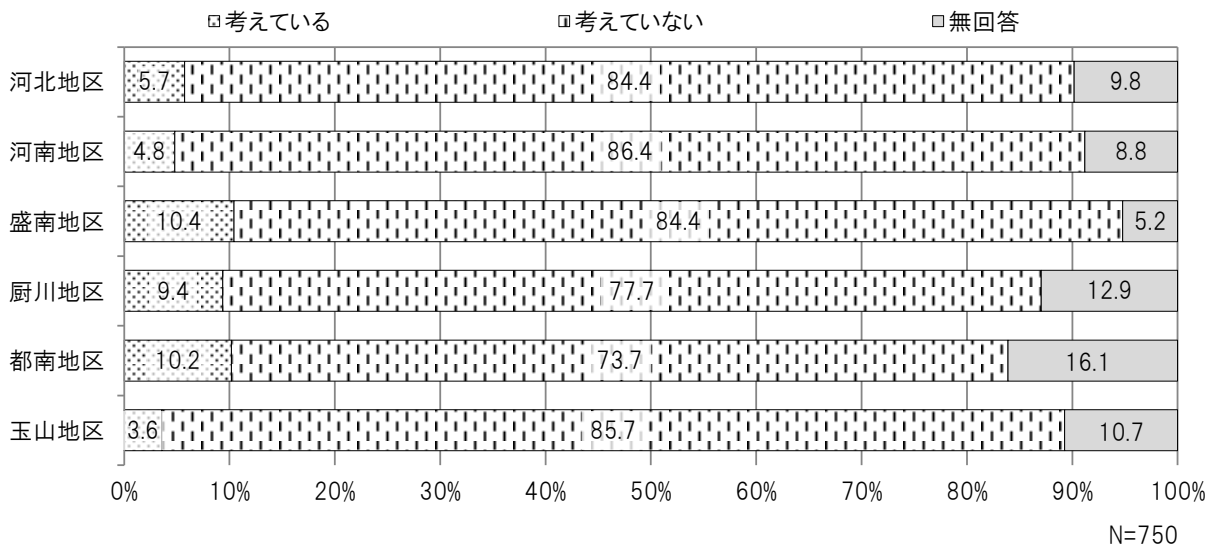
■ 居住地区別の住み替えの意向 [クロス集計]



■ 居住地区別のリフォームの意向 [クロス集計]



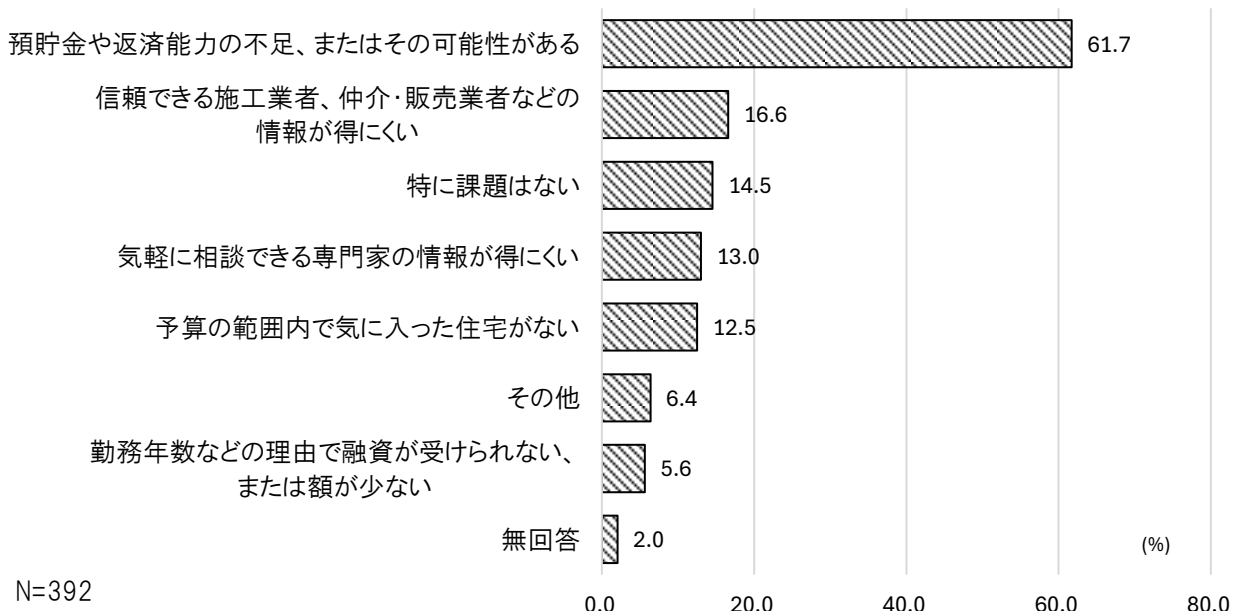
■ 居住地区別の建て替えの意向 [クロス集計]



② 住み替え、リフォーム、建て替えの実現上の課題

住み替え、リフォーム、建て替え意向と回答した方の実現上の課題については、「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」が最も多い 61.7%、次いで「信頼できる施工業者、仲介・販売業者などの情報が得にくい」が 16.6%、「特に課題はない」が 14.5%の順となっています。

■ 住み替え、リフォーム、建て替えの実現上の課題 [単純集計 (複数回答)]



5) 自由意見

回答者に盛岡市の今後の住まい・住環境づくりについて意見・要望を聞いたところ、185 件の自由意見・要望等が寄せられました。

この自由意見・要望等について概要を分類すると以下のとおりとなっており、最も多く寄せられた意見・要望等は「インフラ整備（交通・道路）」が 49 件（26.5%）、次いで「空き家・空き地」が 22 件（11.9%）となっています。

■ 自由意見・要望等の概要

	分類	件数
1	インフラ整備（交通・道路）	49
2	空き家・空き地	22
3	行政（住宅）	20
4	その他	19
5	周辺環境（景観）	8
6	子育て支援（施設）	7
7	インフラ整備（施設）	6
7	環境保全	6
7	都市構想	6
10	地域コミュニティ	5
10	防犯	5
12	個別要望（施設・設備）	4
12	公園整備	4
12	行政（その他）	4
15	事故防止（交通）	3
15	周辺環境（ゴミ）	3
15	歩行者・自転車インフラ	3
15	移住・定住促進	3
15	行政（税金）	3
15	防災	3
21	周辺環境（騒音）	2
	合 計	185

盛岡市住宅マスタープラン

改定版

令和 8 年 3 月

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