

盛岡市住宅マスタープラン改定版（案） 概要版

第1章 住宅マスタープランについて

- 【改定の背景】 国の住生活基本計画を基に、本市を取り巻く社会的動向を踏まえた所要の改定を行うものです。
- 【計画の位置づけ】 住生活基本計画（全国）及び岩手県住宅マスタープラン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て、まちづくりや防災、福祉施策等と連携した住宅政策を総合的に展開するための計画です。
- 【計画期間】 令和8（2026）年度～令和17（2035）年度



【SDGsとの関係】 17のゴールのうち、8つの目標達成につながるものです。

第2章 現状の整理

1. 人口・世帯数の動向

- 世帯人員は減少傾向、世帯数は増加傾向。将来推計では人口・世帯数ともに減少する見込み。
- 年齢区分別人口は年少人口（0～14歳以下）は減少、生産年齢人口（15～64歳以下）は大きく減少、老年人口（65歳以上）は著しく増加。将来推計における割合の推移は、令和27（2045）年で、年少人口、生産年齢人口は減少する見込み。老年人口の割合は増加が継続見込み。

2. 国・県等の住宅施策の動向

- 住生活基本計画（全国計画）の改定
- 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正
- 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
- 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
- 岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）の改定

3. 盛岡市の住宅の状況

- 住宅ストックの状況

構成住宅総数は約15.6万戸で、うち約13万戸が居住中。持ち家は約7.3万戸、借家は約5.3万戸。空き家は約2.4万戸。

高齢者のための設備65歳以上の世帯員がいる住宅のバリアフリー化が進んでおり、2018年から2023年にかけて、持ち家・借家ともに高齢者向け設備のある住宅の割合が増加。設備の種類も全体的に増えています。

【住宅の省エネルギー化】最も普及している省エネ設備は「二重サッシや複層ガラスの窓」、全体的に見ると、借家よりも持ち家の方が省エネ設備の導入が進んでいます。太陽エネルギー設備は、ほぼ持ち家に限られています。

公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。市営住宅は22団地159棟2,428戸。（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%）

マンションの状況2021年時点で、3階以上のマンションが181棟（11,200戸）あり、そのうち20棟（1,238戸）は築40年以上の旧耐震基準の建物。高経年マンションは今後増加し、10年後には約3.5倍、20年後には約6倍に達する見込みで、全国平均より速いペース。
- 借家居住の動向

セーフティネット住宅高齢者や障がい者などの入居を拒まない賃貸住宅で、住宅セーフティネット制度に登録されています。住宅確保要配慮者の居住支援と、空き家・空室の抑制に役立つ仕組みとなっています。

本市のセーフティネット住宅の状況2025年7月時点で、市内のセーフティネット住宅は317棟・1,847戸が登録されています。家賃は「5万円以上6万円未満」が最も多く、全体の約44%を占めています。

4. 市民アンケート調査 詳細参照先 本編P.43～52、資料編P.85～101

○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。

○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 回答数：750件 回答率：37.5%

○市民アンケート結果（抜粋）

- 【期待する住宅施策】「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。
- 【期待する住環境施策】「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。

5. 成果指標の達成状況

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）	

6. 住宅施策の課題

- 若者や子育て世帯に配慮した住宅・住環境の整備
- 高齢者の身体特性に配慮した住まいの普及
- 住宅確保要配慮者に対応した住まいの安定確保
- 地域の特性に応じた住環境の形成
- 空き家の発生予防と有効活用の推進
- 質の高い住宅整備
- 住まいの防災・減災対策の推進
- 多様化するニーズへの柔軟な対応
- 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～第4章 住宅施策の展開

1. 施策の体系と主な取組

基本理念と基本目標を達成するため展開する住宅施策の体系と主な取組を以下のように設定します。

基本目標	施策の方向性	住宅施策の展開	主な取組
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 2) 居住の安定確保への支援	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】 5. 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リポート住宅制度の登録促進など）【拡充】 6. 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】
	(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 2) 良質な住宅ストックの形成促進	1. 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】 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	(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推進 2) 分譲マンションの適切な維持管理の推進	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・省エネルギー化のための固定資産税減額制度等の周知【継続】 5. 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】 6. 管理・修繕・建替等に関する情報提供と定期相談会の開催【継続】 7. 「マンション管理士」の派遣【継続】 8. 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】 9. 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】
	(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 2) 空き家の有効活用の推進	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】 3. 「空き家等バンク制度」の充実と活用促進【継続】 4. 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】 5. 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】 6. 空き家の所有者に対する利活用意識の啓発【継続】 7. 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	(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 2) 住宅のバリアフリー化・断熱化等の促進	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】 4. 「高齢者等住宅改修に対する支援事業」「介護保険住宅改修」の活用促進【継続】 5. 「障がい者等住宅改修支援事業」「障がい者住宅整備資金交付事業」の活用促進【継続】 6. 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】 7. 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】 8. 「リフォーム支援ネット・リフォームネット（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】 9. 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】 2) 住まいの確保に関する情報提供の充実	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リポート住宅制度の登録促進など）【継続】 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】
	(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 2) 居住ニーズへの適応の推進	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】 4. 「盛岡市市営住宅長寿化計画」に基づく適切な維持管理【継続】 5. 市営住宅の高齢者向け住宅への改修【継続】 6. 市営住宅の居住性向上に向けた計画的な更新【継続】 7. 収入超過者・高所得者の住み替え誘導【継続】 8. 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】 9. 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】 10. 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】

2. 成果指標の設定

計画期間における進行管理及び評価を行うため、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% (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% (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 (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% (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% (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 (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% (令和16年)

第5章 計画の推進

○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。

○計画の推進管理

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。

