

## 盛岡市住宅マスタープランの改訂について

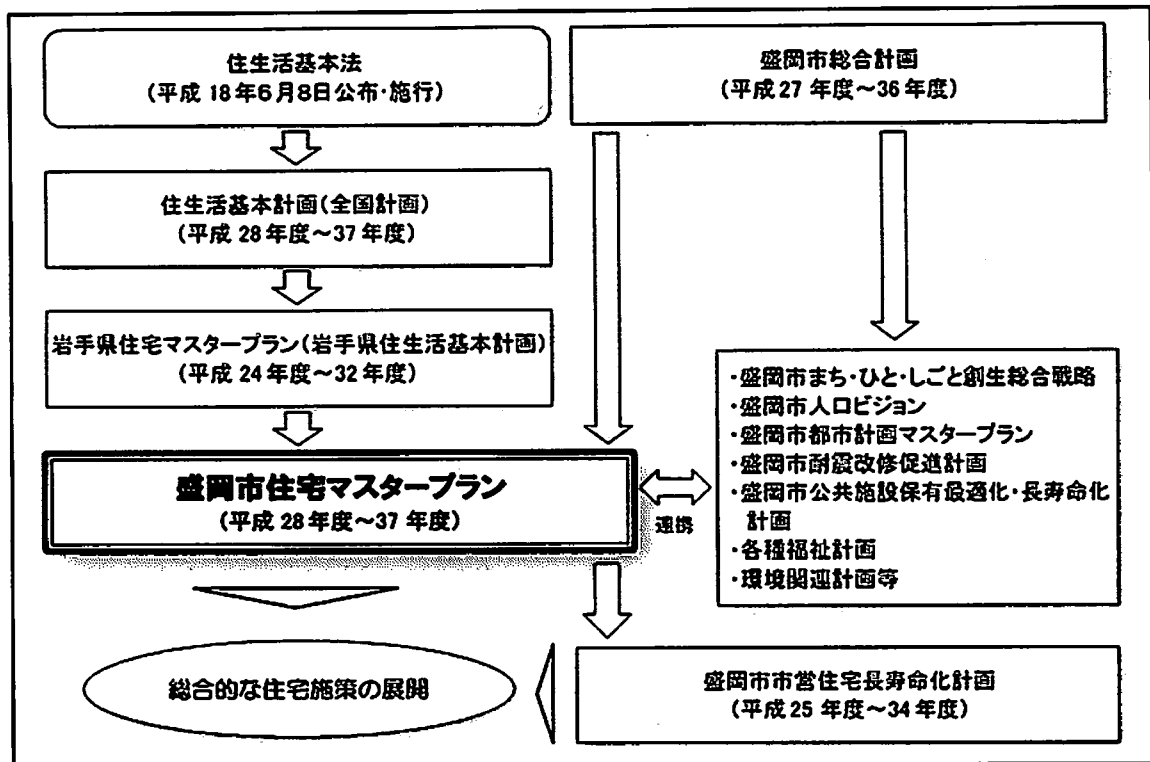
平成 28 年 8 月 5 日  
建 設 部

盛岡市住宅マスタープランの改訂(案)について、パブリックコメントの実施を予定していることから、事前に本計画の概要を説明して意見等を伺うものです。

### 1. 盛岡市住宅マスタープランの概要

盛岡市住宅マスタープランは、上位計画である「住生活基本計画(全国計画)」,「岩手県住宅マスタープラン」及び「盛岡市総合計画」との整合を図り、都市計画や福祉施策等と連携した本市の住宅施策を総合的に展開するための計画です。

当初計画は平成9年に策定しており、平成18年の改訂を経て、今回は平成37年度までの10年間の計画期間としております。



### 2. 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。

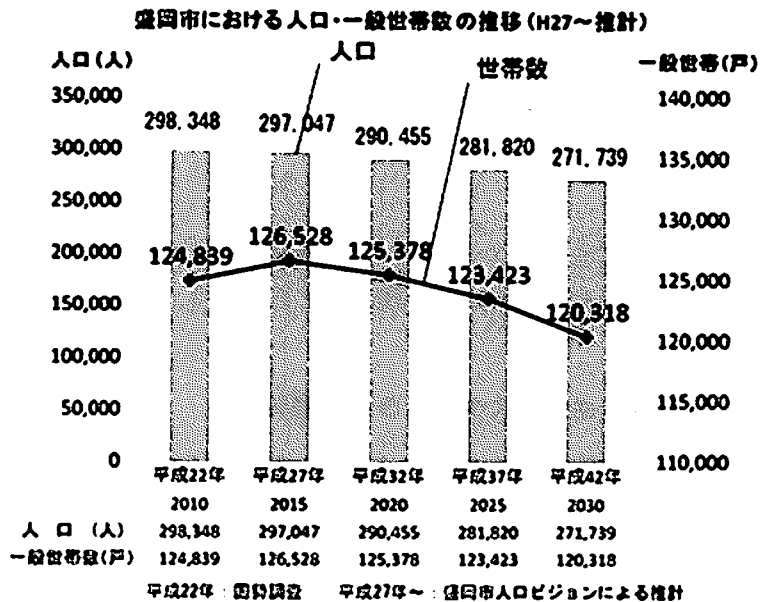
- 人口減少社会に対応した盛岡市における住宅のあり方
- 高齢者世帯やセーフティネットを必要とする世帯の居住環境整備

### 3. 住宅の供給見込み

国勢調査による平成22年の世帯数は124,839世帯で盛岡市人口ビジョンでは、平成27年は126,528世帯、平成37年は123,423世帯になると見込まれています。

また、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、空き家が増加することが懸念されます。



#### 新設住宅の推移

	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)

### 4. 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、市民意識調査アンケートや民間事業者等へのヒアリングを実施し、その結果から市の住宅施策に関する課題を整理しました。

#### (1) 民間住宅等に関する課題

##### ①人口・世帯の動向や居住状況からみた課題

- ・子育て世帯の住宅確保に対する支援
- ・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
- ・住宅確保要配慮者の円滑入居などに対する支援
- ・地域の特性に応じた住環境の形成

##### ②住宅の状況からみた課題

- ・既存住宅の有効活用
- ・質の高い住宅整備の誘導
- ・多様なニーズに対応した住宅確保に対する支援

#### (2) 市営住宅に関する課題

##### ①人口・世帯の動向や居住状況からみた課題

- ・子育て世帯の受け入れを想定した整備等
- ・高齢者・障がい者の受け入れを想定した整備等
- ・住宅セーフティネットの中核としての整備
- ・地域の魅力向上に寄与する住宅整備

##### ②住宅の状況からみた課題

- ・既存住宅重視の考えに基づく適正な管理・運営
- ・質の高い住宅としての整備・推進
- ・入居世帯の多様化などを想定した対応

## 5. 住宅政策の方針

今回の住宅マスタープラン改訂では、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、次のとおり住宅施策の基本理念を定めます。

**基本理念 「盛岡の魅力を磨き人々がいきいきと暮らす住まいづくり」**

また、4つの基本目標と、目標の実現に向けた8つの施策の方向性を次のとおり設定します。

### 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

#### 施策の方向性1 既存住宅の利活用促進

人口減少の進行が予想される中、既存の住宅が長く良好な状態で利用でき、また、所有者が変わっても有効に利活用できるような対応を図ります。

#### 施策の方向性2 空き家の利活用・除却の推進

街並みに適さない荒れた住宅や倒壊等の危険な住宅を含む空き家の増加が懸念されます。良好な状態にある空き家活用と危険な空き家等の除却推進を図ります。

### 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「共につくる『子どもと子育てにやさしいまち盛岡』」を目指して、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

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ることが必要です。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

高齢化の進行が予測され、平成37年の高齢化率は30.0%になると見込まれています。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

高齢者が民間賃貸住宅に入居しづらい状況があり、入居者と貸主の双方が抱える不安等の解消により、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

住宅セーフティネットの構築を目指し、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

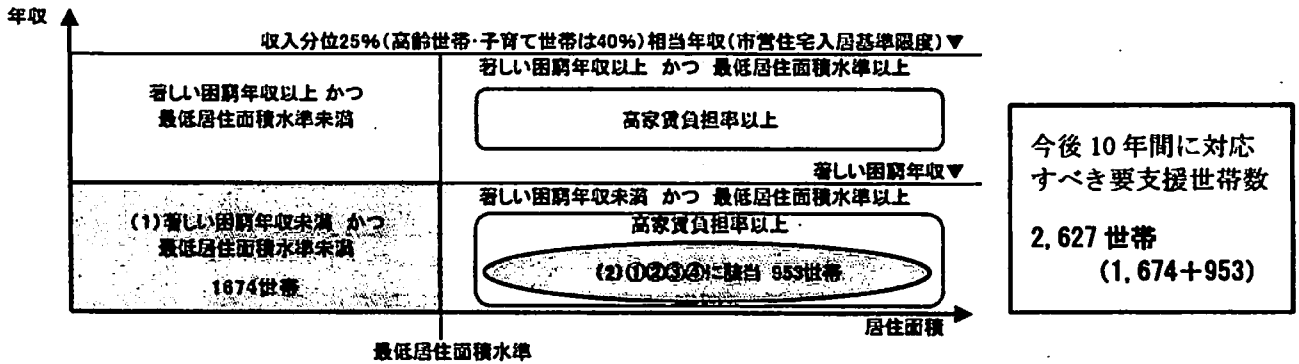
公営住宅は住宅セーフティネットとしての中核を担い、要支援世帯への取組のほか、市営住宅はその役割を担う住宅として適正な供給と管理運営を図ります。

## 6 今後の市営住宅の方向性

### (1) 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あたり、著しい困窮年収未満世帯の中で、本市では次の世帯を優先的に対応すべき要支援世帯として設定のうえ、国土交通省が作成した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ました。

(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	" , 最低居住面積水準以上, 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



### (2) 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家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。

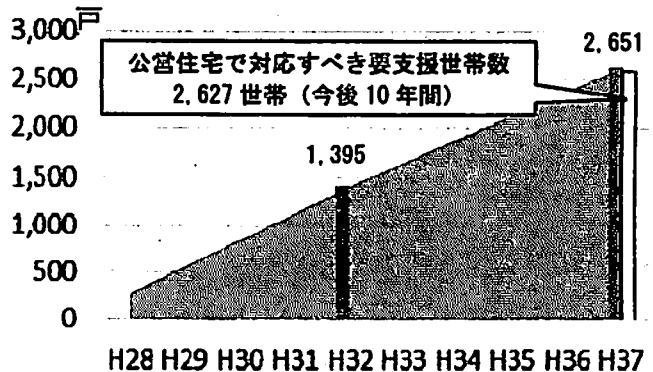
市営及び県営住宅の過去5年間の空き家発生率と長寿命化計画等に基づく整備の実績を踏まえ、公営住宅供給目標量設定支援プログラムを活用して推計すると10年間で対応可能な公営住宅戸数は要支援世帯数2,627世帯を上回る2,651戸と算出されます。

よって、市営住宅は現在の整備計画により今後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。

#### ■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	空き家募集戸数 a	新規募集戸数 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

#### ■要支援世帯に対応可能な公営住宅戸数の発生イメージ (累計)



### (3) 市営住宅の整備

盛岡市市営住宅長寿命化計画に基づき、既存の市営住宅の居住性向上や長寿命化を図る改善工事を計画的に実施することにより、一定の品質を確保し要支援世帯が安心して居住できる低廉な住宅を整備します。

### (4) 市営住宅の運営

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ド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。

## 7. 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。

## 8. 今後のスケジュール

9月1日 パブリックコメントの実施

10月中旬 盛岡市住宅対策審議会委員からの意見等聴取

11月中旬 市長決裁による決定

12月市議会定例会 全員協議会で説明