

郡山市住生活基本計画（案） 【本 編】

令和8(2026)年3月

郡山市

目 次

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 第1章 計画の目的及び位置付け | 1 |
| 1 計画の目的 | 1 |
| 2 計画の位置付け・構成・計画期間 | 2 |
| 第2章 住生活の現況と課題、目指す姿 | 3 |
| 1 住まうヒトの視点 | 3 |
| 2 住まうモノの視点 | 8 |
| 3 住まいを支えるプレイヤーの視点 | 13 |
| 第3章 住生活の将来像 | 14 |
| 1 住生活の将来像 | 14 |
| 第4章 施策の体系 | 15 |
| 1 施策の体系 | 15 |
| 第5章 施策の方向性 | 16 |
| 1 住まうヒトの視点 | 16 |
| 2 住まうモノの視点 | 22 |
| 3 住まいを支えるプレイヤーの視点 | 28 |
| 4 成果指標 | 29 |
| 5 計画の実現に向けて | 32 |

第1章 計画の目的及び位置付け

1 計画の目的

平成 18（2006）年 6 月、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）」が制定され、豊かな住生活を実現するための基本理念や国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務等が定められました。

平成 18（2006）年 9 月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、その後、私たちの生活を取り巻く社会の変化を踏まえ、数回にわたり改定されてきました。現行の全国計画は、令和 3（2021）年 3 月に策定されたものですが、令和 7（2025）年度は、当面 10 年間の施策に加え、2050 年における住生活の姿から逆算し、次期計画に向けた中間見直しの議論が行われました。

また、福島県においては、令和 4（2022）年 3 月、全国計画に即して策定した「福島県住生活基本計画」を改定し、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図る施策の基本方針や目標等を示しております。

本市においても、国の住生活基本計画（全国計画）及び福島県住生活基本計画を踏まえ、今後の住宅政策を総合的かつ計画的に推進する基本的な計画として、平成 30（2018）年 3 月に住生活基本計画を策定し、関連する計画とともに施策を進めてまいりました。

しかし、その後、私たちの生活は、人口減少・高齢化の進展、気候変動や自然災害の多発化・激甚化、社会の多様化、経済格差等の複合的な課題に直面しております。

様々な課題や動向の変化に対応し、本市における住生活の安定の確保と向上を図るため、今後の住宅政策の方向性を示す新たな計画として『第 2 期郡山市住生活基本計画』（以下、「本計画」という。）を策定します。

「住生活」とは、住まいに関わる日常の生活全般を指す言葉です。「単に住むこと」だけでなく、暮らしの質や安心・快適さなど、幅広い内容を含みます。

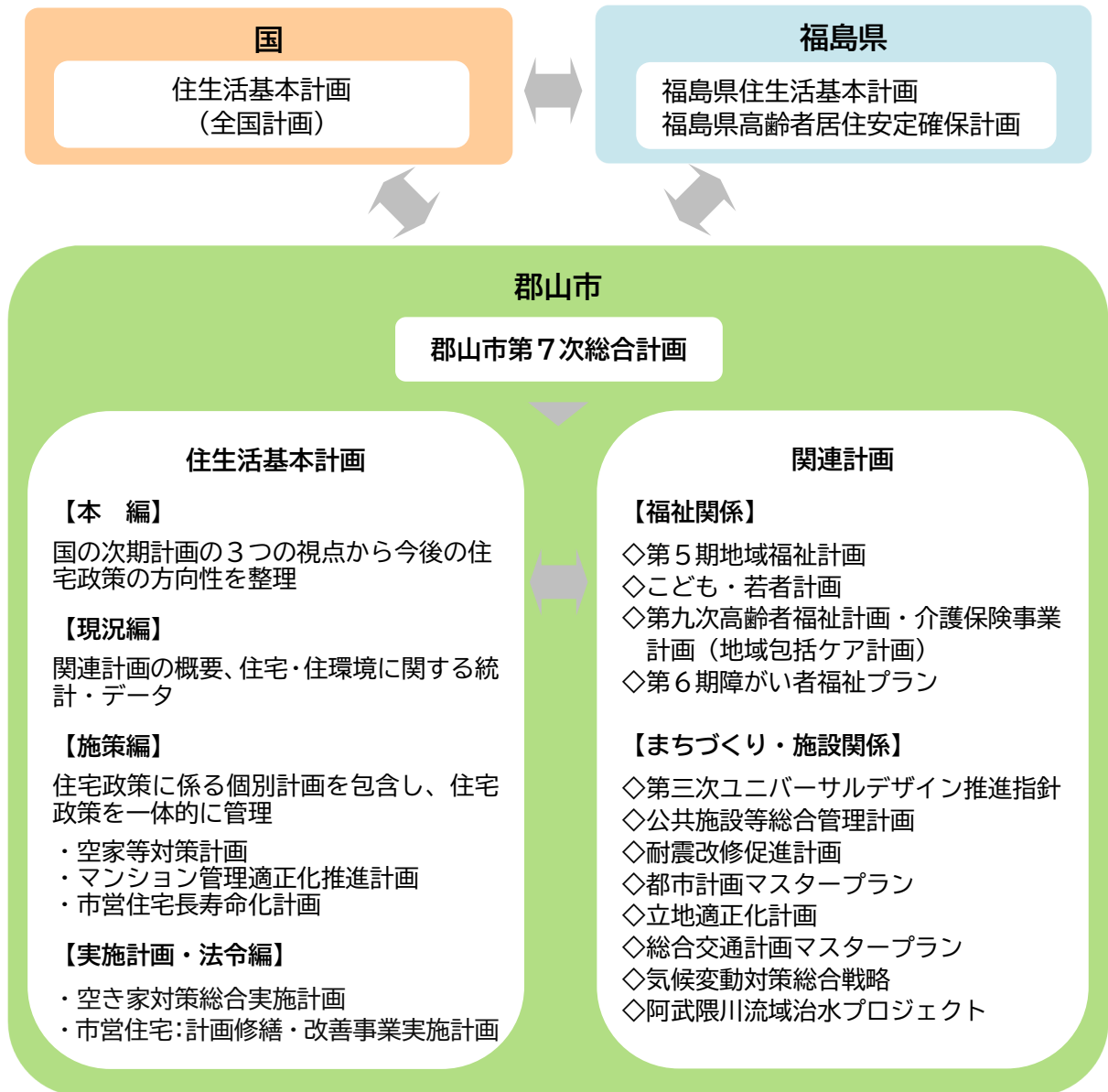
例えば、地震や災害に対する住まいの安心安全、住まいとその周辺の自然を含めた美しさ・豊かさ、環境への負荷やコミュニティに配慮した持続性、生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさなどをも含めた概念です。

本市では、「住生活」を、安心して快適に暮らすための「住宅」と「住環境」などの全般と捉え、法の基本理念である良質な住宅の供給、良好な居住環境の形成、購入者等の利益保護、居住の安定確保などを通じて、豊かで快適なまちの実現を目指します。

2 計画の位置付け・構成・計画期間

位置付け・構成

本計画は、住生活基本法に基づき国・県が策定した住生活基本計画を踏まえるとともに、本市全体が目指すべき将来都市像や人口ビジョン、その将来都市像実現のために必要な各分野の方向性を示す「郡山市総合計画」を上位計画とし、関連計画等との整合を図り、住宅政策を展開する基本計画として位置付けます。



計画期間

本計画の計画期間は、令和8（2026）年度から令和15（2033）年度までの8年間とし、今後の社会経済情勢や住生活を取り巻く環境の変化、国・県の計画の改定等に併せ、必要に応じて見直しを行います。

第2章 住生活の現況と課題、目指す姿

住生活を取り巻く現況と課題、それらを踏まえた本市の目指す姿（施策の方向性）について、国の住生活基本計画（全国計画）素案（令和7年11月）が示している、【住まうヒトの視点】【住まうモノの視点】【住まいを支えるプレイヤーの視点】から整理します。

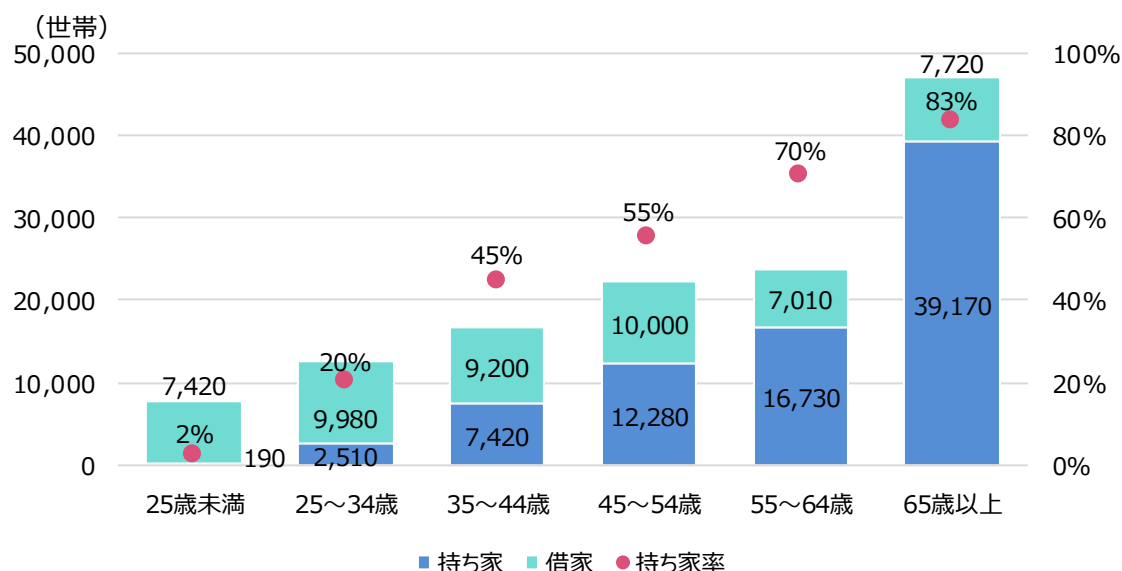
1 住まうヒトの視点

1-1 若い世代の住まい

現況と課題

近年、資材価格の高騰等により、戸建て・マンションともに新築住宅の購入価格は上昇傾向にあり、令和5年住宅・土地統計調査によれば、本市では、44歳以下の持ち家率は5割未満である一方、65歳以上の持ち家率は8割以上となっています。

表 18歳未満の親族のいる世帯の推移
〔資料：令和5年住宅・土地統計調査〕



18歳未満の子育て世帯数は減少傾向にあり、今後も減少することが見込まれていますが、住宅の取得を希望する若い世代に合った良質な住宅の確保と、過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備が求められます。

表 18歳未満の親族のいる世帯の推移
〔資料：国勢調査〕

単位：世帯

| | 平成12年 (2000) | 平成17年 (2005) | 平成22年 (2010) | 平成27年 (2015) | 令和2年 (2020) |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 一般世帯数 | 119,986 | 126,053 | 131,548 | 138,082 | 140,176 |
| 18歳未満の親族がいる一般世帯 | 38,488 | 36,986 | 35,077 | 30,875 | 28,640 |
| 18歳未満の親族がいない一般世帯 | 81,498 | 89,067 | 96,471 | 107,207 | 111,536 |

近年の働き方やライフスタイルの多様化により、住まいに対する価値観も変化しており、“住まいを所有する”ことだけが安定を意味する時代ではなくなっています。世帯構成やライフイベントの変化に応じて、新築・中古・持家・賃貸といった多様な選択肢から、自分に合った住まいを選択することが重要となっています。そのためには、住宅の性能や維持管理、防災性、周辺環境などを適切に理解し判断する「住まいのリテラシー」の向上※も求められます。

※住まいのリテラシー：リテラシーとは「ある分野に関し、適切に理解し、判断し、活用できる能力」を指します。

住まいのリテラシーとは、住まいや住宅に関する情報を正しく理解し、新築や持家、中古や賃貸等の中から、その人に応じた住まいを適切に選択する力。建物の維持管理の方法や防災性・耐震性等の住宅の性能、また周囲の環境やまちづくりの視点等、様々な知識や考え方を理解し、判断する力を育むことで向上します。

目指す姿

人口減少、少子高齢化が進展する中で、子育て世帯が入居しやすい住まいなど、過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境の整備を進めます。

1-2 高齢者等の住まい

現況と課題

65 歳以上の高齢者のみ世帯数（単身世帯、いずれも 65 歳以上の夫婦のみ世帯の合計）は増加傾向で、今後も増加することが見込まれていますが、高齢者仕様の整備は約半数に留まっており、住まいのバリアフリー化が求められます。

また、高齢者世帯、障がい者世帯では、生活に係る福祉サービス等がより必要とされており、福祉部局と住宅部局、民間事業者や関係団体が連携し、ライフスタイルや健康状態に応じた住まい選び、住み慣れた地域で安心して居住できる住宅・住環境づくりが求められます。

表 家族類型別世帯の推移

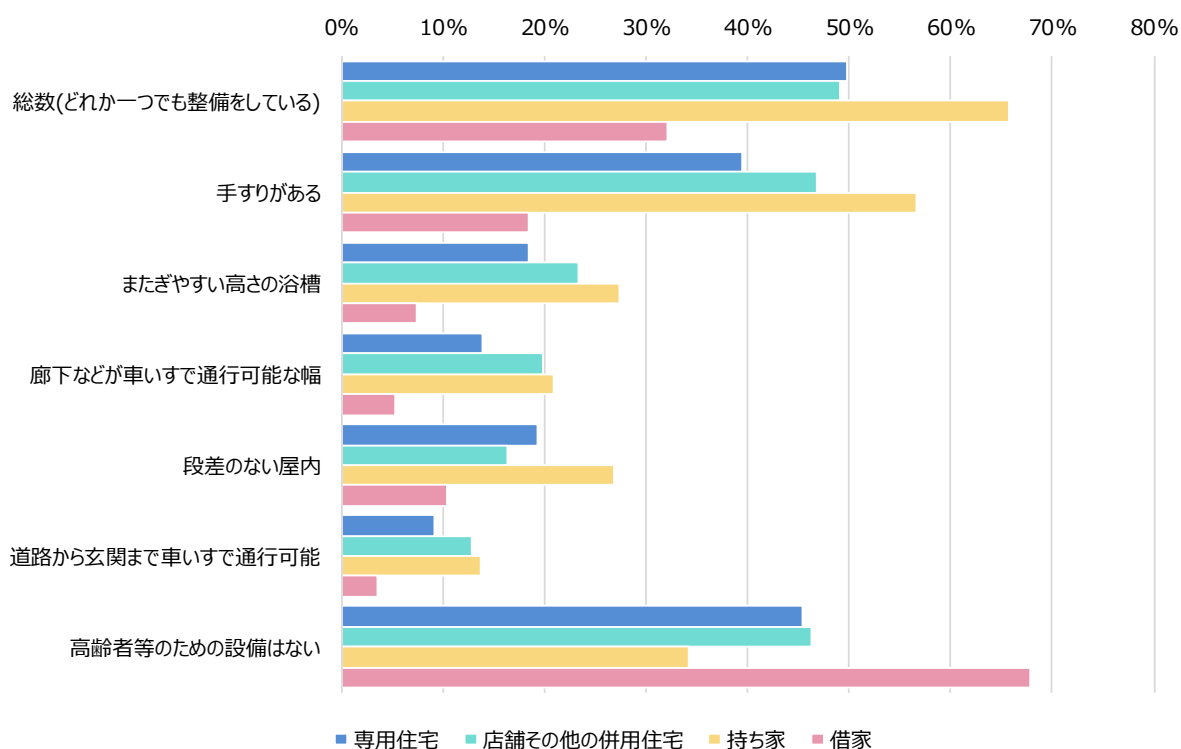
〔資料：国勢調査〕

単位：世帯

| | 平成12年 (2000) | 平成17年 (2005) | 平成22年 (2010) | 平成27年 (2015) | 令和2年 (2020) |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 総世帯数 | 120,229 | 126,382 | 131,740 | 138,310 | 140,441 |
| 一般世帯数 | 119,986 | 126,053 | 131,548 | 138,082 | 140,176 |
| 多世代世帯 | 16,054 | 15,144 | 13,561 | 11,638 | 9,310 |
| 核家族世帯 | 93,306 | 97,204 | 100,865 | 102,240 | 104,878 |
| 65歳以上のみ世帯 | 10,626 | 13,705 | 17,122 | 24,204 | 25,988 |

図 高齢者仕様整備の状況（郡山市）

〔資料：令和 5 年住宅・土地統計調査〕



目指す姿

超高齢化が進展する中で、ライフステージやニーズに応じた、高齢者や障がい者が暮らしやすい住まい、安心して住み続けられる良好な住まいの確保を目指します。

1-3 住宅確保要配慮者への支援

現況と課題

令和7（2025）年10月、高齢者や低所得者、子育て世帯等、住宅の確保について配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進を図ることを目的とする「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）が改正・施行され、住宅施策と福祉施策が連携した居住支援体制のより一層の強化が求められています。

目指す姿

子育て世帯、高齢者、障がい者、低額所得者など住宅の確保に配慮を要する方に対し、住宅施策と福祉施策が連携し、住宅確保要配慮者への支援体制の強化に努めます。

2 住まうモノの視点

2-1 市営住宅

現況と課題

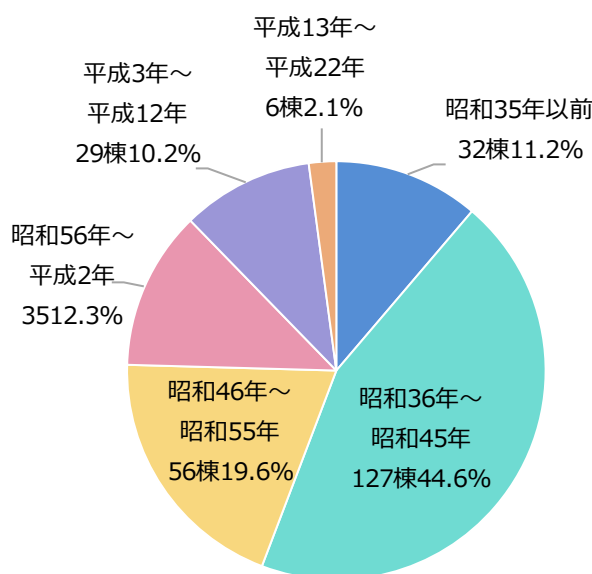
市営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること目的としております。

また、子育て世帯や高齢者・障がい者世帯等を含め、住宅の確保に配慮が必要な世帯の居住の安定確保に資するための、住宅セーフティネットとして重要な役割を果たしています。

本市の現況について、入居率は70.3%（令和7年4月1日時点 ※以下同じ）で年々減少傾向にあります。また、入居世帯については、単身世帯の割合が最も多く48.5%、65歳以上の高齢者のいる世帯は62.7%とともに増加傾向にあり、18歳未満のいる子育て世帯は12.1%で年々減少傾向にあります。

また、建物については、昭和56年の新耐震基準制定以前に建設された住棟が全体の7割以上を占めるなど、躯体や設備の老朽化が進んでおり、近年は風害等による緊急修繕も発生しています。

今後は、入居率向上に向けた取組み、老朽化が進む建物に対する計画的な改修、将来の人口減少等を見据えた適正量の見極め等、管理・運営のあり方についての検討が求められます。



〔資料：郡山市営住宅長寿命化計画〕

図 建築年代別市営住宅の状況（郡山市）

目指す姿

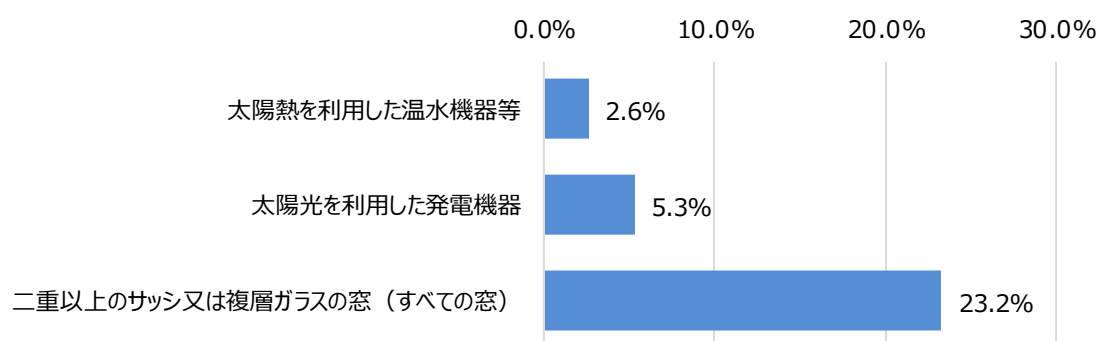
健康で文化的な住生活を営む基盤となる住宅を安定して確保・供給できるよう、市営住宅の適正な管理・運営を進めます。

2-2 住宅性能

現況と課題

2050 年のカーボンニュートラル実現に向け、2030 年までに新築される住宅・建築物には、省エネ性能の確保など、循環型社会への転換が求められています。一方で省エネルギー設備の設置は、二重サッシ等の設置が最も多いものの 2 割に留まっています（令和 5 年住宅・土地統計調査）。今後、世代を超えて活用される住宅ストックの形成を進めるためにも、長期にわたり住宅を安全・安心に活用し、地球環境への負荷を軽減する観点から、省エネ改修やリフォーム等により、機能や性能を継続的に改善していくことが求められます。

加えて、マンションについては、全国的に高経年マンションが急増し、建物と居住者の 2 つの老いの進行に伴い、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化が進んでいます。老朽化が進むマンション等の適正な維持管理を促していくことが必要です。



〔資料：令和 5 年住宅・土地統計調査〕

図 省エネルギー設備の設置状況（郡山市）

目指す姿

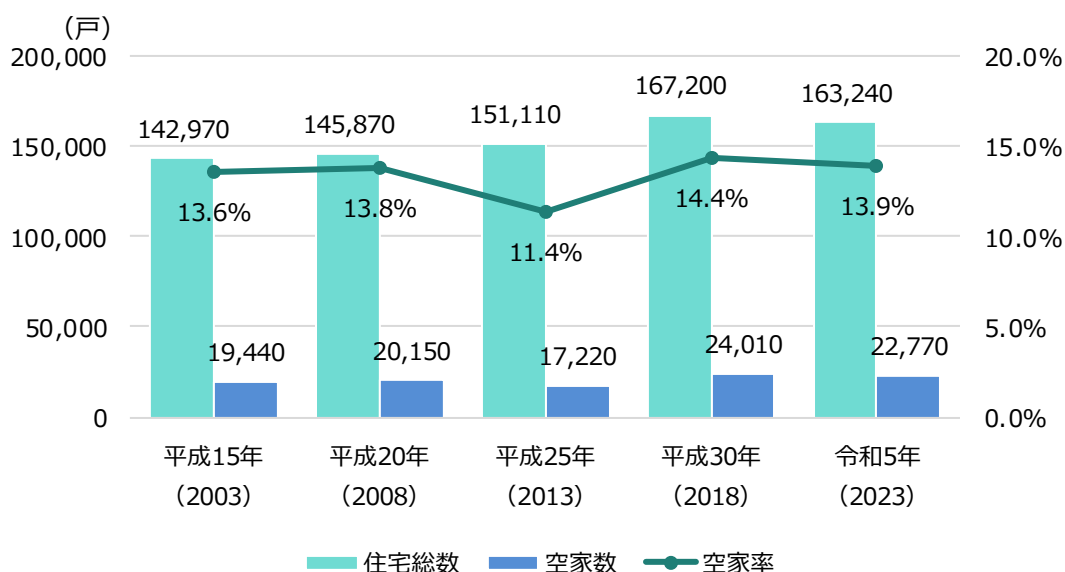
住宅の安全性、住宅の広さや耐久性等を備えた安心・快適な住まいに加えて、再生可能エネルギーの利用など住宅性能の向上と循環システムの構築、また、高経年マンションの計画的な維持管理を促進します。

2-3 空家

現況と課題

近年、人口減少や高齢化の進展に伴い、全国的に空家の増加が課題となっています。そのため、周囲に悪影響を及ぼす空家（特定空家）になってからの対応は限界があるとして、令和5（2023）年12月、改正「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空家の発生抑制から適切な維持管理、土地・建物の売却等も含む利活用の推進による総合的な対応の強化が求められています。

相続や維持管理、処分等に問題を抱えている空家も多く、空家の所有者に対する適正管理の周知・啓発のほか、所有者が一度取得した住宅を使いつぶすのではなく、しっかり維持管理し、次の居住者へと住み継いでいく住宅の循環を理解することも重要です。



〔資料：住宅・土地統計調査〕

図 本市の住宅総数・空家数・空家率の20年間の推移

目指す姿

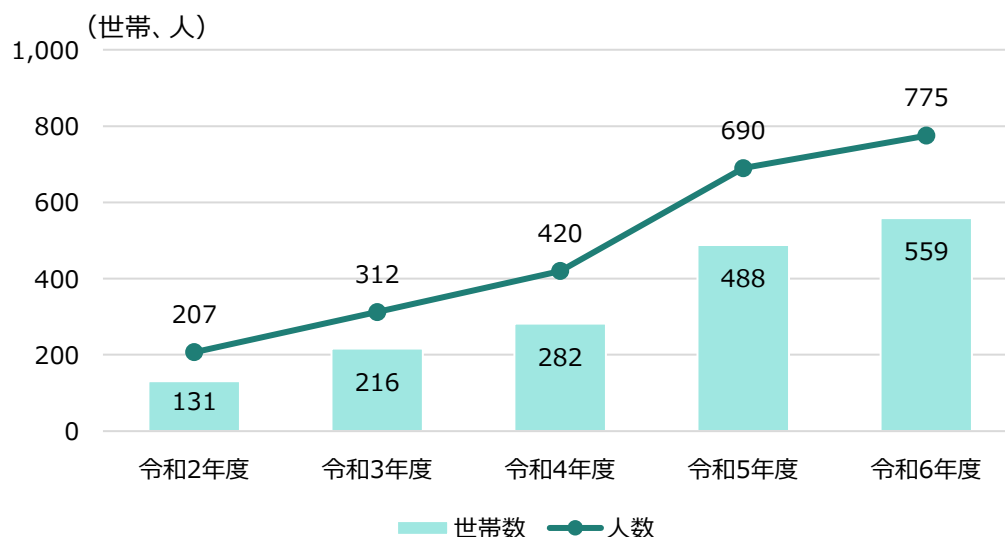
今後、空家が増加していくことが予測され、空家の発生は地域コミュニティや周辺の環境等に悪影響を及ぼすことから、「郡山市空家等対策計画」に基づき、放置空家・危険空家にしない適正管理の定着、利活用の推進を図ります。

2-4 多様性を活かした住まい

現況と課題

近年、コロナ禍を契機とした働き方や住まい方の変化を背景に、二地域居住や地方移住へのニーズが高まりつつあり、本県は、移住世帯数・移住者数が年々増えています。

本市においても、これらのニーズを的確に捉え、市街地での利便性の高い暮らし、豊かな自然に恵まれた暮らしなど、地域特性を活かし、魅力的な住まいやまちづくりが求められています。



〔資料：福島県企画調整部ふくしまぐらし推進課〕

図 移住世帯数・移住者数の推移（県中地域）

目指す姿

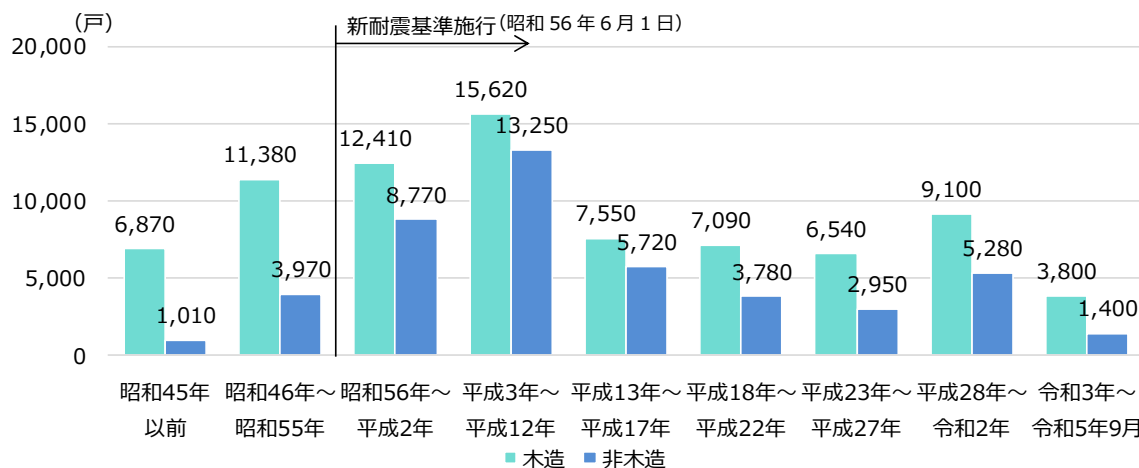
都市機能が集積したまちなかへの居住、豊かな自然に恵まれた郊外への居住など、本市の地域特性を活かし、住もう方が選択できる多様な住まいの形成を目指します。

2-5 住まいの安全・安心

現況と課題

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災や令和元年東日本台風など度重なる自然災害では、被災地において多くの住宅が倒壊や損傷等の被害を受け、地震により劣化が進んだ住宅も多いと考えられます。その後も日本各地で大規模地震が頻発化・激甚化しており、集中豪雨や火災等も含め、本市でも災害の発生に備えた対策や災害等に対する住民意識の向上等が求められています。

また、災害発生時、高齢者や障がい者が安全に避難するためには、道路の段差解消や幅員の確保などにも必要になります。



〔資料：令和 5 年住宅・土地統計調査〕

図 構造別及び建築時期別住宅数（郡山市）

目指す姿

近年は地震や集中豪雨など大規模災害の発生も相次いでおり、住まいの安全性の確保がより重要になっていることから、災害等に強い安全・安心な住まいの形成を進めます。

3 住まいを支えるプレイヤーの視点

3-1 住宅産業

現況と課題

人口減少や高齢化が進み、新築需要等が減少することにより、住宅関連産業の縮小が見込まれる一方で、住宅の質の向上や持続可能な住宅ストックの形成、居住者の生活支援など、住まいと暮らしを支えるサービスの重要性はいっそう高まっています。今度は、住宅そのものの供給だけでなく、維持管理、リフォーム、省エネ化、見守りや生活支援といったサービスを含めた、暮らし全体を支えることが求められています。

そのため、住宅関連産業においても、地域の福祉、地域づくりなど多様な主体と連携し、誰もが安心して暮らせる環境づくりに貢献する産業への発展していくことが重要です。

目指す姿

誰もが安心して暮らせる環境づくりのため、住まい関連事業者のみならず、福祉・医療・介護・地域団体など多様な主体が連携した住まいづくりの推進を図ります。

仮）豊かで快適な住生活による 選ばれるまちの実現

住宅は、日々の暮らしを営むとともに、家族の生活を守り、健やかな生活を支える場所です。一方で、地域の一員として支え合い、安心して暮らすための拠点であり、暮らしとまちを結びつける存在でもあります。

近年、人口減少や高齢化の進行、価値観やライフスタイルの多様化、さらには災害の激甚化や気候変動など、住生活を取り巻く環境は大きく変化しています。こうした中で、誰もが安全で安心して暮らすことができる住まいの確保と、地域の魅力や活力を高める住環境の形成がこれまで以上に重要となっています。

また、住宅は地域の景観や防災、環境、福祉、文化などに深く関わり、地域の持続可能性を支える要素でもあります。住宅は単なる居住の場に留まらず、豊かで活力ある地域社会を築く基盤です。

これまで本市では、人・未来・世界・次の世代とつながるまちを目指して、市民が描く未来の姿と克服すべき課題や実現すべき未来を調和させながら、様々な施策を展開してきました。「住生活」の分野においても、豊かで快適な住生活を営むことができる魅力あるまちの実現を目指し、住宅政策を推進しています。

社会情勢が目まぐるしく変化する中で、本市が持つ立地環境、交通の利便性、多様な資源を最大限に活かし、若者や女性・子育て世帯などから「このまちに住みたい」と思われる魅力ある都市づくりを、市民とともに持続可能な形で推進していくことが重要です。

今後は、多くの市民が誇りとする豊かな自然環境や、利便性と快適性を兼ね備えた住環境の向上を図り、豊かで快適な住まいとまちづくりを通じて、選ばれるまちの実現を目指します。

この考えのもと、本計画では『仮 豊かで快適な住環境による 選ばれるまち』を将来像とし、施策を展開します。

第4章 施策の体系

1 施策の体系

住生活を取り巻く現況と課題、それらを踏まえ本市の目指す姿（施策の方向性）を整理します。

| 住生活 の視点 | 現況と課題 | 目指す姿 (施策の方向性) |
|---------------------------|---|---|
| 1 住まう ヒト | 1 若い世代の住まい ・新築住宅購入価格の上昇傾向 ・若年世代の持ち家率が低い ・子育て世帯数の減少傾向 | 1-1 若年世帯や子育て世帯が過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境の整備 |
| | 2 高齢者等の住まい ・65歳以上高齢者世帯数の増加傾向 ・高齢者仕様の整備率が低い ・住まいのバリアフリー化 | 1-2 高齢者等が安心して住み続けられる住まいの確保 |
| | 3 住宅確保要配慮者への支援 ・住宅セーフティネット法改正 (住宅確保要配慮者への支援体制強化) | 1-3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備 |
| 2 住まう モノ | 1 市営住宅 ・建物の老朽化 ・入居率の低下 | 2-1 市営住宅の適正な管理・運営 |
| | 2 住宅性能 ・2050カーボンニュートラル実現への取組 ・建築物省エネ法改正 ・マンション管理適正化推進法改正 | 2-2 住宅性能の向上と循環システムの構築、計画的な維持管理 |
| | 3 空家 ・空家特措法改正 (空家の増加) | 2-3 放置空家・危険空家にしない適正管理の定着、利活用推進 |
| | 4 多様性を活かした住まい ・働き方や住まい方の変化 ・二地域居住や地方移住ニーズの高まり | 2-4 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住まいの形成 |
| | 5 住まいの安全安心 ・地震や集中豪雨等大規模災害の発生 ・災害等の発生に備えた対策や住民意識の向上 | 2-5 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備 |
| 3 住まいを 支える プレイヤー | 1 住宅産業 ・住宅関連産業の育成・活用 ・地域包括的な住まいづくり | 3-1 多様な主体が連携した住まいづくり |

第5章 施策の方向性

1 住まうヒトの視点

1-1 若年世帯や子育て世帯が過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境の整備

子育て世帯数は減少傾向にあり、今後も減少することが見込まれていますが、住宅の取得を希望する若い世代に合った良質な住宅の確保と、過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備が求められています。

本市は、商業施設や医療機関が充実し、商業・工業・農業など多様な産業がバランスよく発展する暮らしやすい地域であり、若い世代にとって魅力ある生活基盤が整っています。これらの強みを生かし、若い世代の定住を促進するため、本市で新生活を始める新婚世帯の住宅取得や賃貸住宅の入居に対する支援を推進します。

また、子育てしやすい安全・安心で快適な住居、特に多子世帯が入居できるような広い賃貸物件は家賃も高くなる傾向があることから、市営住宅の優先入居を活用して、子育て世帯が入居しやすくなる取組を引き続き推進します。

さらに、本市における子育て支援に関する施策の基本的な方向を示す「郡山市こども・若者計画」に基づき、子育て支援のための施設の整備や人材の育成・確保、地域社会全体で子育てを支援するための雰囲気づくりや活動する人材・団体等の確保、子育ての経済的負担を軽減するための支援・助成制度の拡充など、子育て世帯の住環境の向上に努めます。

【主な施策(例)】

- ・新婚世帯の住宅取得等の支援
- ・市営住宅の優先入居
- ・子育て世帯の優先入居、子育て世帯向け期限付き入居（定期借家制度）
- ・地域子育て支援センターの充実
- ・子育て支援団体等との連携
- ・子育てボランティア・サークルの育成・支援
- ・幼稚園や保育所等における一時預かり等多様な働き方に対応した保育サービスの充実
- ・子育て世帯が安心して外出できるユニバーサルデザインに配慮した環境の整備
- ・住まいのリテラシー向上

1-2 高齢者等が安心して住み続けられる住まいの確保

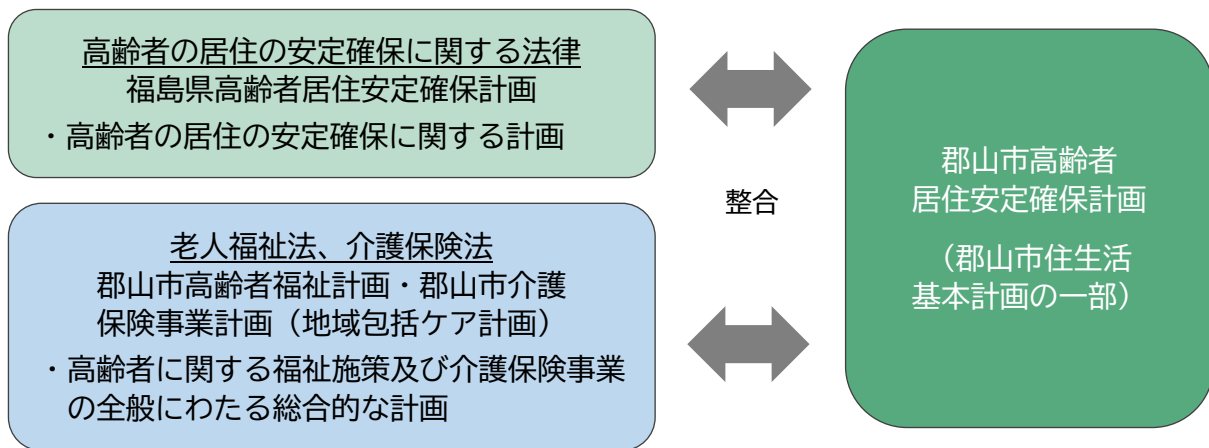
今後、高齢者のみの世帯が増加すると見込まれ、住まいのバリアフリー化や生活に係る福祉サービス等がより必要とされている一方で、バリアフリー化はあまり進んでいません。福祉部局と住宅部局が連携し、障がい者も含めた高齢者等のライフスタイルや健康状態に応じて適切に住まいを選び、住み慣れた地域で安心して居住できる住宅・住環境づくりが求められています。

（１）高齢者が安心して暮らすことができる住宅・住環境の形成

〈高齢者の居住の安定確保（高齢者居住安定確保計画）〉

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」、「福島県高齢者居住安定確保計画」及び「郡山市高齢者福祉計画・郡山市介護保険事業計画（地域包括ケア計画）」を踏まえて、高齢者の居住の安定確保の項目を高齢者居住安定確保計画として、郡山市住生活基本計画の一部に位置付けるものです。

計画期間については、郡山市住生活基本計画に準じますが、高齢者を取り巻く住まいの状況等の変化や郡山市高齢者福祉計画・郡山市介護保険事業計画（地域包括ケア計画）の改定等に応じて、必要な見直しを行います。



<高齢者居住安定確保計画>

ア 高齢者施設及び高齢者向け住宅の供給

今後、高齢者が急増し、介護や支援を必要とする中で、医療・介護サービスが適切に提供される立地状況や多様化する生活のニーズ等を踏まえ、福祉施策と連動した高齢者施設や高齢者向けの住まいの確保に取り組みます。

【主な施策(例)】

- ・生活支援、介護支援等が付いた老人ホームの整備促進
 - 〔養護老人ホーム、軽費老人ホーム（ケアハウス）、特別養護老人ホーム、
介護老人保健施設、グループホーム（認知症対応型共同生活介護）、
介護付き有料老人ホーム〕
- ・生活支援、介護支援等が付いた高齢者向け賃貸住宅の確保促進
 - 〔サービス付き高齢者向け住宅
高齢者の居住に対応した市営住宅〕

イ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

本市において、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等、高齢者が入所できる施設の増加に伴い、それらの施設に居宅系介護サービスを組み合わせた施設及びそれらの施設での居宅系介護サービスの利用も増加していることから、入居者が自らの意向に沿ったサービスを選択でき、必要なサービスが提供されるよう高齢者が入居する施設の管理の適正化に努めます。

また、住宅に困窮する高齢者への市営住宅の優先入居を引き続き進めるとともに、市営住宅の適正な管理を推進します。

【主な施策(例)】

- ・サービス付き高齢者向け住宅等の指導・監督
- ・関係機関と連携した検査・指示体制の構築
- ・市営住宅の高齢者向け優先入居

ウ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備促進

高齢者に適した住まいの確保のため、身体機能が低下しても暮らしやすく介護サービスが必要となっても在宅で暮らせるよう、住宅のバリアフリー化を促進します。

また、介護・医療等の民間施設や道路をはじめとする公共施設のバリアフリー化など、ユニバーサルデザインの考え方に配慮したまちづくりを推進します。

【主な施策(例)】

- ・ 高齢者の住宅の改修支援
手すりの取り付けや段差解消等の住宅改修
- ・ 公共施設、民間施設のバリアフリー化などユニバーサルデザインに配慮した環境の整備

エ 高齢者の生活支援サービスの充実

単身や夫婦のみの高齢者世帯の増加や、重度の要介護者、認知症高齢者など医療と介護の両方を必要とする方が増加することが見込まれる中、そうした方々が住み慣れた地域において継続して日常生活を営むことができるようにするためには、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、小規模多機能型居宅介護などの普及が重要であることから、これら地域密着型サービスの整備はもとより、各地域において、在宅サービス、施設・居住系サービスの充実や連携強化を図ります。

【主な施策(例)】

- ・ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所等の整備
- ・ 在宅サービス、施設・居住系サービスの充実や連携強化

オ 高齢者の生活支援体制の確保

住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の体制づくりが必要とされています。

75 歳以上の高齢者は、医療と介護の両方を必要としており、医師、看護師等の医療関係職種と介護支援専門員（ケアマネジャー）、介護福祉士等の介護関係職種等との連携が重要であることから、医師会等と協働し在宅医療と介護の連携を図ることにより、急性期医療から早期かつ円滑な在宅への復帰を可能とする体制整備や、在宅サービスの充実、在宅等での看取りの体制強化などを推進します。

また、一人暮らし高齢者世帯等が増加し、日常的な見守りを必要とする高齢者が増加する中、生活支援を必要とする方のニーズに合わせ、町内会、ボランティア、NPO、民間企業、協同組合などの多様な主体による、利用者の視点に立った柔軟な対応、地域活力の向上に向けた取り組み等を推進するとともに、地域サロンの開催、配食・見守り・安否確認等の生活支援サービスの充実を図り、一人ひとりの日常生活を支援する体制を強化します。

【主な施策(例)】

- ・ 医療と介護の連携を支援する体制の構築
- ・ ICT（情報通信技術）を活用した情報の共有化による連携体制の構築
- ・ 一人暮らし高齢者等日常生活を支援する体制の整備

（２）障がい者が安心して暮らすことができる住宅・住環境の形成

障がいのある方が安全に安心して生活できるよう、住宅のバリアフリー化などの改修支援や市営住宅の優先入居を活用した障がい者が入居しやすくなる取り組み、市営住宅のユニバーサルデザインに配慮した改修等を推進します。

また、本市における障がい者への支援に関する施策の基本的な方向を示す「郡山市障がい者福祉プラン」に基づき、障がい者の相談支援体制・在宅福祉サービスの充実、関係機関の連携強化や障がいのある子に対する支援について、一人ひとりのニーズに応じた適切な支援の提供のため、教育・療育環境の充実を図ります。障がい者が安心して外出できるよう民間施設や道路をはじめとする公共施設についてもバリアフリー化やユニバーサルデザインに配慮した整備など、障がい者の住環境の向上に努めます。

【主な施策(例)】

- ・ 障がい者の住宅の改修支援
- ・ 市営住宅の障がい者向け優先入居
- ・ 障がい者の相談支援体制・在宅福祉サービスの充実
- ・ 障がい福祉関係機関の連携強化
- ・ 障がい児の教育・療育環境の充実
- ・ 障がい者が安心して外出できるユニバーサルデザインに配慮した環境の整備

1-3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備

今後、住宅に困窮する子育て、高齢者、障がい者世帯などの住宅確保要配慮者の増加が見込まれることから、改正住宅セーフティネット法に基づき、住宅セーフティネット機能の強化が求められています。

改正法では、大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備を目的として、終身建物賃貸借の推進、居住支援法人による残置物処理の推進、家賃債務保証業者の認定制度の創設、居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の提供促進等が位置付けられました。

また、市町村による居住支援協議会の設置を促進し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退去時まで、「住宅」と「福祉」の関係者が連携した総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進する旨が定められました。

本市では、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居を促進するため、住宅セーフティネット制度の普及・登録を推進するとともに、社会福祉協議会やNPO法人こおりやま空家バンク、不動産関係団体、福島県居住支援協議会、福島県内で活動する住宅確保要配慮者居住支援法人等の関係団体と協議し、居住支援協議会の設置等、住宅確保要配慮者への支援に必要な施策について検討を行い、住宅セーフティネットの充実を図ります。

【主な施策(例)】

- ・住宅セーフティネット制度の普及促進
- ・セーフティネット住宅の登録の促進
- ・「住宅」と「福祉」の関係部局、民間関係団体等との協議の場の検討

2 施策の方向性【住まうモノの視点】

2-1 市営住宅の適正な管理・運営

市営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること目的としております。

また、子育て世帯や高齢者・障がい者世帯等を含め、住宅の確保に配慮が必要な世帯の居住の安定確保に資するための、住宅セーフティネットとして重要な役割を果たしています

老朽化が進む躯体や設備については、「郡山市営住宅長寿命化計画」に基づき、予防保全型の計画的な維持管理、改修等の長寿命化を推進し、実施に当たっては、今後も住宅セーフティネットとしての役割を果たしていくため、入居する多様な世帯のニーズに合わせ、バリアフリー化など高齢化への対応、居住水準や居住環境、利便性の向上に向けた改善や更新を図ります。

また、減少傾向にある入居率の向上と併せ、将来の人口減少等を見据えた管理戸数の供給等、適正な管理・運営について検討を進めます。

【主な施策(例)】

- ・ 予防保全型の計画的な維持管理と長寿命化の推進
- ・ 多様な入居世帯に対応した整備の検討
- ・ 入居率の向上に向けた検討
- ・ 将来需要を見据えた適切な管理戸数の供給

2-2 住宅性能の向上と循環システムの構築、計画的な維持管理

2050年のカーボンニュートラル実現など、循環型社会への転換が求められる中、省エネルギー設備の導入は十分に進んでいない状況にあります。住宅を長期にわたり安全・安心に活用するとともに、地球環境への負荷を軽減するため、省エネ改修やリフォーム等により、機能や性能を継続的に改善していくことが求められます。また、老朽化が進むマンション等の適正な維持管理を促していく必要があります。

長期にわたり住宅を安全・安心に活用し、中古住宅の流通を促進するため、長期優良住宅など、耐震性・省エネ性・可変性・バリアフリー性、維持管理等の容易性に優れた住宅の普及に取り組みます。福島県耐震化・リフォーム等推進協議会との連携を強化し、建物の適切な維持管理、リフォーム等の促進に努めます。また、老朽化が課題となっているマンションについて、「マンション管理適正化推進計画」に基づき適正な維持管理等を促します。

さらに、気候変動対策及びエネルギー施策を一元的かつ効果的に推進する「郡山市気候変動対策総合戦略」を踏まえ、住まいの循環システムの構築に向けて、太陽光発電システム等の設備設置の支援や低炭素建築物の普及促進に努めます。

【主な施策(例)】

- ・長期優良住宅などの普及促進
- ・省エネルギー化等の設備設置など既存住宅の改修支援
- ・福島県耐震化・リフォーム等推進協議会、関係機関・団体等との連携
- ・マンションの適正管理の促進

2-3 放置空家・危険空家にしない適正管理の定着、利活用推進

人口減少や高齢化の進展に伴い、空家の増加が課題となっており、相続や所有権等の権利の問題により活用が進まない空家も多く、「郡山市空家等対策計画」に基づき、空家の発生抑制、適切な管理や利活用の推進が求められます。

(1) 所有者等による適正管理の促進

空家等の管理は、基本的に所有者自らが責任を持って適切に管理する必要があります。一方で、適切に管理が行われていない空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、防止、解消に向けた対応が必要です。

このことから、所有者等に対して、管理不全な空家等の防止・解消に向けた意識啓発を行うとともに、周囲へ悪影響を及ぼすおそれのある空家等については、実態調査に基づいたデータベースを活用しながら、改善等を促していきます。

(2) 官民連携した取り組みの推進

空家等に係る各種相談の解決には、民間団体の専門性を活かした取組が有効であることから、「こおりやま空家バンク」※などの民間団体との連携の強化を図ります。特に、所有者の相続登記がなされていないなどの権利関係の問題や、接道要件などの物件を取り巻く状況により市場に流通しない場合も多いため、「こおりやま空家バンク」を通じて、建物・土地の専門家に相談できる体制を整備し、適切な登記の促進や管理支援を行います。

また、移住希望者への情報提供や、空家等の利活用に関するセミナー開催等などを通じて、効果的な情報発信を進めます。

※空家バンク：空家を売りたい、貸したい方に空家を登録してもらい、その情報をインターネット等で公開し、空家の利用希望者に提供するしくみ。

こおりやま空家バンクは、平成 29 年 1 月 16 日に特定非営利活動法人として設立、同年 3 月 22 日に本市と空家の有効活用に関する協定を締結。宅地建物取引業協会郡山支部、全日本不動産協会福島県本部、司法書士等の専門事業者で構成される。

【主な施策(例)】

- ・ 民間団体と連携した相談体制等の推進
- ・ 空家バンクに登録された空家等の物件情報など効果的な情報発信の推進
- ・ 住まいのリテラシー向上

(3) 空家等対策に係る周知啓発

広く市民等に対し、空家の処分に関する支援制度や相談窓口の案内等、所有する空家の処分や空家化の予防に関する情報提供、周知をすることで、空家の処分意識を醸成するとともに、空家等の住宅を安心して取得できる市場を形成し、住宅の流通の活性化と空家等の有効活用を一体的に進めます。

具体的には、住宅性能表示制度※や建物状況調査（インスペクション）※、既存住宅売買瑕疵保険※などを活用し、売主・買主の双方が安心して取引できる環境を整えることで、既存住宅の価値を適

切に評価し、流通を促進します。

また、空家の利活用を促すための支援を行うとともに、空家や既存住宅の活用を通じて、本市への移住・定住者の受け入れを促進する取組も推進します。

※住宅性能表示制度：住宅の耐震性・省エネ性・耐久性などを第三者が評価し表示する制度。

※建物状況調査（インスペクション）：住宅の劣化・耐震性などを専門家が調査し、購入などの判断に役立てる制度。

※既存住宅売買瑕疵保険：中古住宅購入時に、引き渡し後の構造や雨漏りなどの瑕疵を保証する保険。

【主な施策(例)】

- ・住宅性能表示制度、建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険の普及促進
- ・空家を活用した移住・定住等の取組
- ・住まいのリテラシー向上

(4) 特定空家等及び管理不全空家等の認定、措置

個人等の所有財産である空家は、基本的には所有者自らの責任において管理しなければなりませんが、保安上危険となるおそれのある空家等（特定空家等）やそのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある空家等（管理不全空家等）は、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があります。こうした空家に対しては、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、行政による認定及びその後の定期的な実態把握や助言、指導、勧告等、必要に応じた措置を行います。

空家等の状態に応じた措置を講じ、管理不全な空家等の解消を図ります。

【主な施策(例)】

- ・所有者等への適正な空家等管理の指導・啓発
- ・特定空家等及び管理不全空家等に対する認定、措置

2-4 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住まいの形成

市内には利便性を重視したマンションなどの都市型住宅から、農地と一体となった農家住宅まで、住環境や暮らし方が対照的な住宅形態が共存しています。これらの特性を踏まえ、現在の住民はもちろん移住者を検討する方のニーズにも対応しながら、市街地での利便性の高い暮らし、豊かな自然に恵まれた暮らしなど、地域特性に応じた魅力的な住環境の形成が求められています。

「郡山市立地適正化計画」に基づき、居住・都市機能誘導における機能の誘導と利便性の高いまちづくりと、持続可能な公共交通の確保を進めるとともに、市街化調整区域における規制緩和など、その他の地域では地域特性を活かした住環境の保全・向上を進めます。さらに、二地域居住や地方移住へのニーズを的確に捉えた住宅取得への支援を進めます。

また、周囲のまちなみや自然環境と調和した景観に配慮したまちづくりのため、建築協定、住民協定等を活用した良好な景観形成の啓発や生垣設置・樹木の苗木等の支援による緑化などを促進するとともに、市民・事業者・行政等の協働による地域環境向上の取組を促進します。

【主な施策(例)】

- ・ 郡山市立地適正化計画に基づく持続可能なまちづくりの推進
- ・ 安全・安心に暮らせる持続可能な公共交通の確保
- ・ 移住・定住者への住宅取得等への支援
- ・ 建築協定、住民協定等による良好な景観形成の啓発
- ・ 生垣設置等の支援による緑化促進
- ・ 市民・事業者・行政等の協働による地域環境の向上

2-5 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災では、本市においても建物の建て替えや修繕等が必要になるなど多くの被害が発生しました。その後も日本各地で大規模地震が頻発化・激甚化しており、災害などの発生に備え、安全・安心な住環境の形成が求められています。

建物の耐震化の促進を図るための指針である「郡山市耐震改修促進計画」に基づき、耐震化を支援するなど地震に強い住宅の促進に努めます。

また、住宅地等への浸水対策を進めるとともに、ハザードマップの周知と活用など、災害に強い居住環境形成を進めます。さらに、地域防災の中心を担う自主防災組織の取り組みを支援します。

災害発生時、高齢者や障がい者が安全に避難するためには、道路の段差解消や幅員の確保などにも必要になってくるため、インフラ等の計画的な整備・改修を進めます。

住宅火災を早期に発見し、逃げ遅れによる犠牲者を減らすため、住宅用火災警報器の設置が義務化されていることから、さらなる設置促進に取り組みます。本市は、セーフコミュニティの国際認証都市であることから、「けがや事故は、原因を究明することで予防できる」という理念のもと、地域の実情をデータを用いて客観的に分析し、市民、関係機関、各種団体、行政が協働で、けがや事故の予防対策を行います。

【主な施策(例)】

- ・ 郡山市耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震化の促進
- ・ 郡山市総合交通計画マスタープランに基づく取り組み
- ・ 阿武隈川流域治水プロジェクトに基づく取り組み
- ・ 自主防災組織の取り組みの支援
- ・ ハザードマップの周知と活用促進
- ・ 住宅用火災警報器の設置促進
- ・ セーフコミュニティ活動の推進

<セーフコミュニティ活動>

セーフコミュニティ活動は、隔年で実施している「けがや事故の「地域診断」に基づき、重点分野として次の 6 分野を選定し、それぞれに具体的な予防活動を立案する対策委員会が活動しています。

- | | | |
|----------|----------|------|
| ・ 交通安全 | ・ 高齢者の安全 | ・ 防犯 |
| ・ こどもの安全 | ・ 自殺予防 | ・ 防災 |

<セーフコミュニティに取り組むことによる効果>

- ・ けがや事故が減少することにより、市民の誰もが望む「安全・安心」が向上します。
- ・ 安全・安心への取組みを通じて、市民、関係機関、各種団体、行政が協働することにより、情報や連帯意識を共有できます。
- ・ 国際基準による安全・安心の取組みを行う自治体として地域イメージが向上します。

3 施策の方向性【住まいを支えるプレイヤーの視点】

3-1 多様な主体が連携した住まいづくり

人口減少や高齢化が進み、新築需要等が減少することにより、住宅関連産業の縮小が見込まれる一方で、住宅の質の向上や持続可能な住宅ストックの形成、居住者の生活支援など、住まいと暮らしを支えるサービスの重要性はいっそう高まっています。今度は、住宅そのものの供給だけでなく、維持管理、リフォーム、省エネ化、見守りや生活支援といったサービスを含めた、暮らし全体を支えることが求められています。

住まい関連事業者に加え、福祉・医療・介護・地域団体など多様な主体と協働し、地域包括的な住まいづくりを進めるとともに、DX推進による効率化を促進します。

また、持続可能な地域住宅産業の育成と地域経済の循環を目指し「ふくしま型の住まいづくり」による地域住宅産業の活用促進や、住まい関連産業の人材確保と育成を進めます。

【主な施策(例)】

- ・多様な主体の連携による地域包括的な住まいづくり・DXの推進
- ・「ふくしま型の住まいづくり」による地域住宅産業の活性化

4 成果指標

成果指標については、現時点（R8.2.2）での検討案を示しており、パブリックコメント等でいただいた御意見を踏まえて最終的に決定します。

将来像の実現に向けた施策の展開について、その達成状況を把握するため、基本的な目標に対しての成果指標を以下のように設定します。

（１）【住環境の視点】地域特性に応じた安全・安心な住まい

①新耐震基準が求める耐震性を有しない住宅ストックの割合

住宅の基礎的安全性に関する事項として設定します。

| 項目 | 現状 | 目標値 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| 新耐震基準が求める耐震性を有しない住宅ストックの割合 | 16.7% 令和5(2023)年 | 概ね解消 令和15(2033)年 |

〔資料〕住宅・土地統計調査（総務省）

※建築時期が「1970 年以前」「1971～1980 年」の住宅数の割合を抽出

②市民意識調査におけるまちの住み心地について「住みやすい」等と回答のあった割合

市民意識調査におけるまちの住み心地についての項目を居住環境の指標として設定します。

| 項目 | 現状 | 目標値 |
|--|----------------------|--------------------|
| 市民意識調査におけるまちの住み心地について「住みやすい」等と回答のあった割合 | 75.3% 令和7年(2025)年 | 80% 令和15(2033)年 |

〔資料〕市民意識調査（郡山市）

※郡山市は住みやすいまちですか？の問いで「住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」と回答のあった割合

③市民意識調査における住環境について「よい」等と回答のあった割合

市民意識調査における住環境についての項目を居住環境の指標として設定します。

| 項目 | 現状 | 目標値 |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|
| 市民意識調査における住環境について「よい」等と回答のあった割合 | 54.1% 令和7年(2025) | 60% 令和15(2033)年 |

〔資料〕市民意識調査（郡山市）

※郡山市の住環境についてどのように感じているか？の問いで「よい」「まあまあ」と回答のあった割合

(2)【居住者・コミュニティの視点】ライフステージに応じた良好な住まい

①子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準を達成している割合

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じた豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、子育て世帯では約4割となっており、子育て世帯の居住状況の指標として設定します。

| 項目 | 現状 | 目標値 |
|--|---------------------|----------------------|
| 子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準を達成している割合 | 45.8% 令和5(2023)年 | 60.0% 令和15(2033)年 |

〔資料〕住宅・土地統計調査（総務省）

※誘導居住面積水準：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で、世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。住宅性能水準の基本機能を満たすことを前提に、多様な世帯構成を反映した世帯の規模(人員)に応じた住宅の規模(面積)についての基準が示されています。

②一定のバリアフリー化がなされている住宅の割合

「2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消」を行っている住宅を高齢者等へ配慮した住宅の指標として設定します。

| 項目 | 現状 | 目標値 |
|------------------------|---------------------|--------------------|
| 一定のバリアフリー化がなされている住宅の割合 | 41.6% 令和5(2023)年 | 50% 令和15(2033)年 |

〔資料〕住宅・土地統計調査（総務省）

※住宅は、「持家」「借家」を問わず、「専用住宅」で「一戸建」「長屋建」「共同住宅」の合計。65歳以上の世帯員のいる世帯を対象

③最低居住面積水準未達の割合

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、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水準であることから、面積確保の達成状況の指標として設定します。

| 項目 | 現状 | 目標値 |
|---------------|--------------------|---------------------|
| 最低居住面積水準未達の割合 | 7.4% 令和5(2023)年 | 早期解消 令和15(2033)年 |

〔資料〕住宅・土地統計調査（総務省）

※最低居住面積水準：住生活基本計画（全国計画）で定められており、世帯人数に応じて健康で文化的な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水準とされています。

(3)【住宅ストック・産業の視点】世代を超えて活用される住宅ストックの形成

①リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合

ストックの有効活用による質の向上と住宅の長寿命化の効果を示す指標として設定します。

| 項目 | 現状 | 目標値 |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 | 15.1% 令和5(2023)年 | 20% 令和15(2033)年 |

[資料] 住宅・土地統計調査（総務省）

②一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの割合

二重サッシ又は複層ガラスを全部又は一部の窓に使用している住宅を省エネルギー対策の指標として設定します。

| 項目 | 現状 | 目標値 |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの割合 | 41.1% 令和5(2023)年 | 50% 令和15(2033)年 |

[資料] 住宅・土地統計調査（総務省）

③住宅土地統計調査における空家率

住宅土地統計調査における総住宅数（持ち家及び借家等）に対する空家数の比率を空家対策の指標として設定します。

| 項目 | 現状 | 目標値 |
|-----------------|---------------------|--------|
| 住宅土地統計調査における空家率 | 13.9% 令和5(2023)年 | 観測実況指標 |

[資料] 住宅・土地統計調査（総務省）

5 計画の実現に向けて

(1) 各主体の担うべき役割

①市民の役割

市民一人ひとりが地域社会の一員であるとともに、住まいづくりやまちづくりの主役です。自らがまず住まいづくりやまちづくりに関心を持ち、住まいの適切な維持管理や空家にならない対策等を進めていくことが必要です。

また、住まいづくり・まちづくりの活動主体として、地域活動や NPO 団体と連携した活動などにより、地域の居住環境の形成やまちづくりへの積極的な参加が望まれます。

②事業者等の役割

住宅関連事業者は、住宅供給を行う民間住宅市場において主要な役割を担っており、住まいづくり、まちづくりに大きく関わる立場にあります。

住宅に関する専門性や技術を活用し、良質な住宅の建設、維持管理、賃貸等のサービスの提供を行うとともに、市民への正確かつ適切な情報の提供・相談を行う役割が求められています。

③市の役割

市は、本計画の基本理念の実現に向け、市民に身近な行政として、住宅政策を推進する役割を担っています。市民や事業者等と協力・連携しながら、住まいづくり、まちづくりに関する様々な施策を推進します。

(2) 福島県との連携

福島県との連携強化を図ることは、本計画に示された様々な施策を実行し、目標を実現するために重要です。県と一体的に政策を推進できるように、情報交換を密に行う等、連携しながら施策に取り組みます。

(3) 庁内の連携

本計画の実現にあたっては、住宅や都市計画等の部局が個別に対応するのではなく、子育て、福祉、環境、防災等関連分野との密接な連携が必要であることから、関係部局間の横断的な連携強化を図り、施策を推進します。

(4) 計画の進行管理

計画の効果的な実現を図るため、設定した成果指標や施策の進捗状況を定期的に確認・評価し、必要に応じて施策の見直しを行うなど、PDCA サイクルによる着実な進行管理を行います。