

第2期郡山市住生活基本計画 【概要版】

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 住生活の将来像	3
第3章 施策の体系	4
第4章 施策の方向性	5
1 施策の方向性【住まうヒトの視点】	5
2 施策の方向性【住まうモノの視点】	8
3 施策の方向性【住まいを支えるプレイヤーの視点】	14
第5章 成果指標	15
第6章 計画の実現に向けて	18

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、令和32(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・少子高齢化の進展、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。

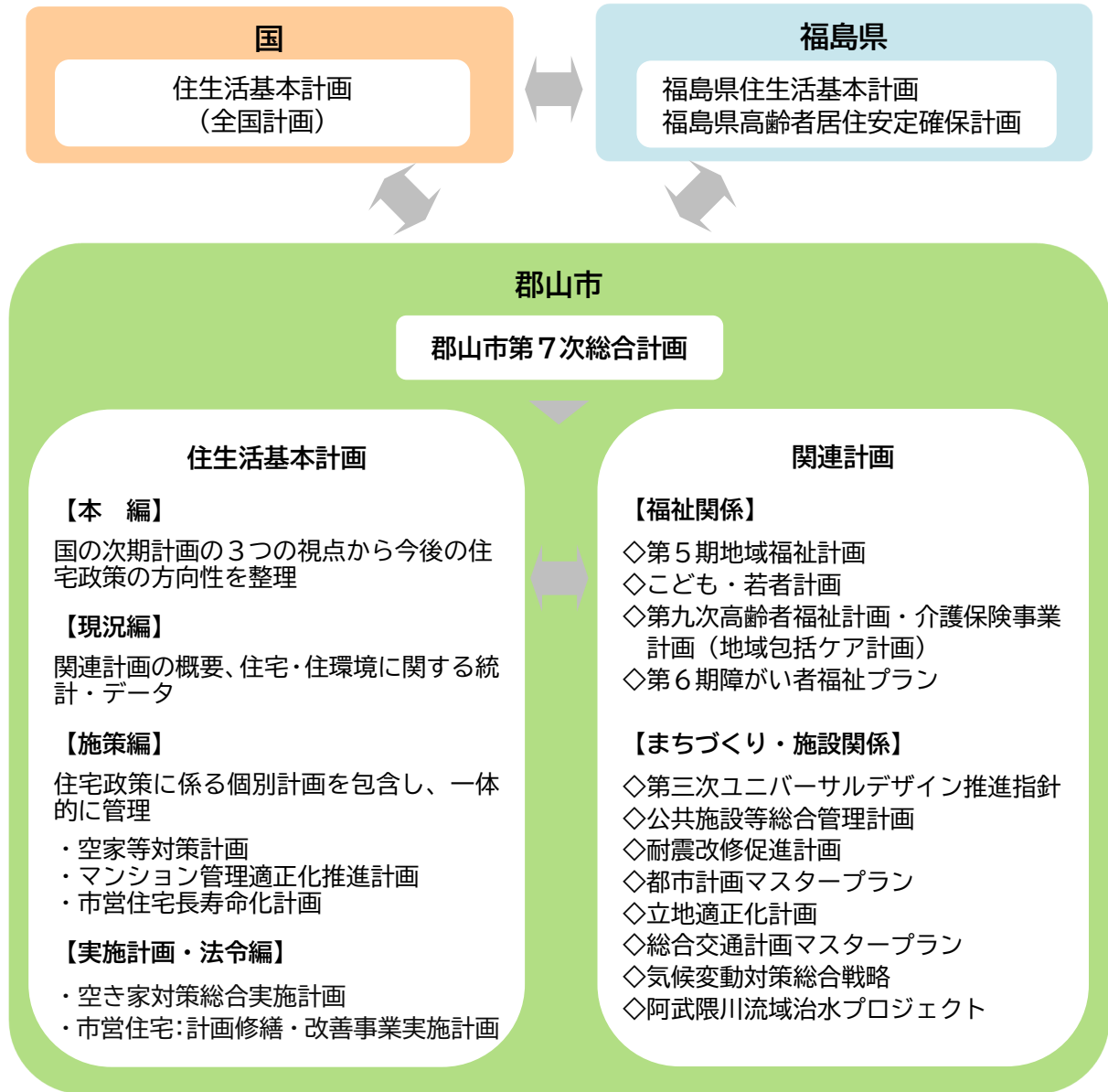
例えば、地震や災害に対する住まいの安全・安心、住まいとその周辺の自然を含めた美しさ・豊かさ、環境への負荷やコミュニティに配慮した持続性、生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさなどをも含めた概念です。

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、「豊かで快適な住生活による 選ばれるまち の実現」を目指します。

2 計画の位置付け・構成・計画期間

(1) 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。



(2) 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。

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、個人や家族の生活を守り、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、人口減少や少子高齢化の進行、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、多くの人々から「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『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3章 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年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4章 施策の方向性

1 施策の方向性【住まうヒトの視点】

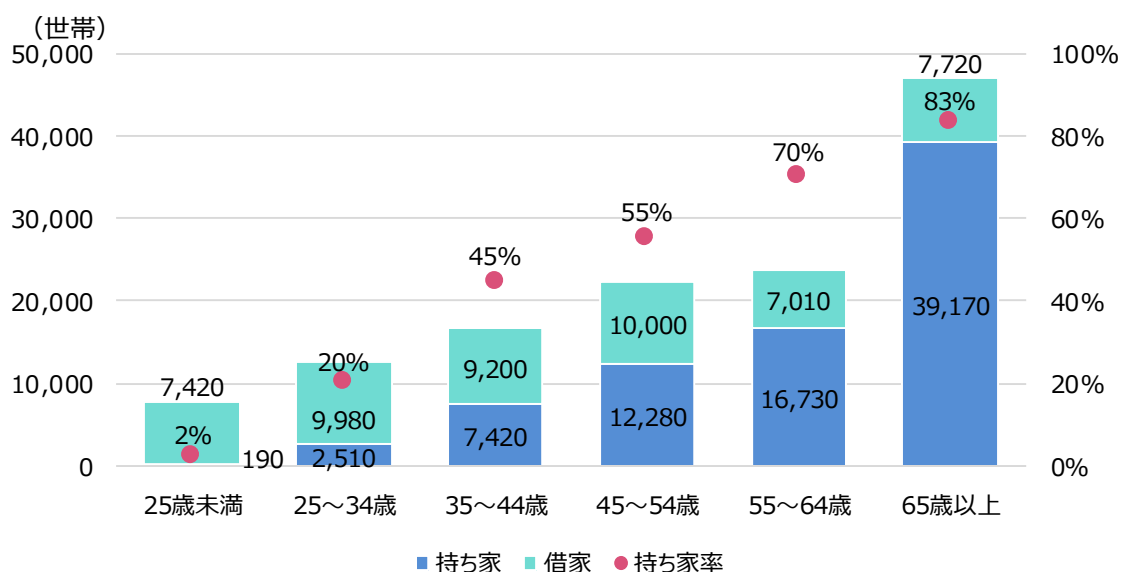
1-1 若年世帯や子育て世帯が過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境の整備

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すため、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「郡山市子ども・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。



〔資料：令和5年住宅・土地統計調査〕

図 年齢別の住宅の所有（郡山市）

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

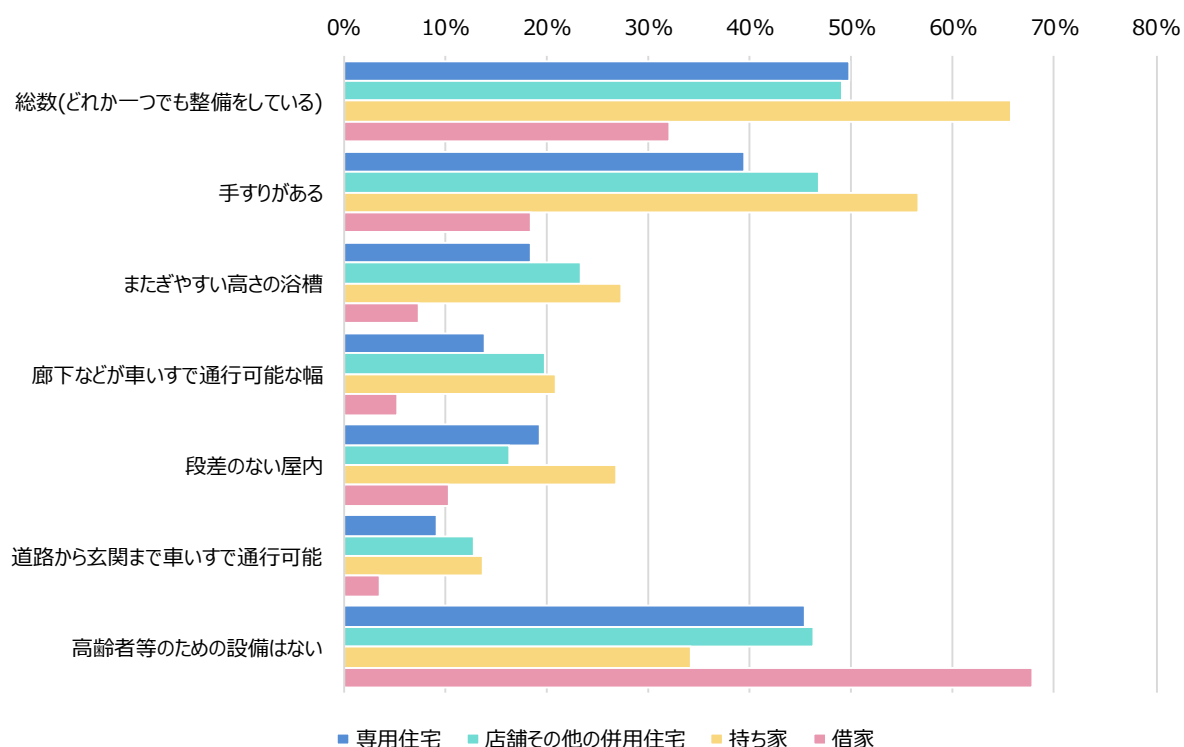
今後、高齢者のみの世帯が増加すると見込まれ、住まいのバリアフリー化や生活に係る福祉サービス等がより必要とされている一方で、高齢者仕様の整備は約半数に留まっており、特に借家ではバリアフリー化はあまり進んでいません。福祉部局と住宅部局が連携し、障がい者も含めた高齢者等のライフスタイルや健康状態に応じて適切に住まいを選び、住み慣れた地域で安心して居住できる住宅・住環境づくりに向けた取組を進めていきます。

(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

高齢者居住安定確保計画として、「高齢者施設及び高齢者向け住宅の供給」、「高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化」、「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」、「高齢者の生活支援サービスの充実」、「高齢者の生活支援体制の確保」に取り組みます。

(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。



〔資料：令和5年住宅・土地統計調査〕

図 高齢者仕様整備の状況（郡山市）

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 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備

今後、改正住宅セーフティネット法を踏まえ、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に向け、住宅セーフティネット機能の一層の強化が求められています。

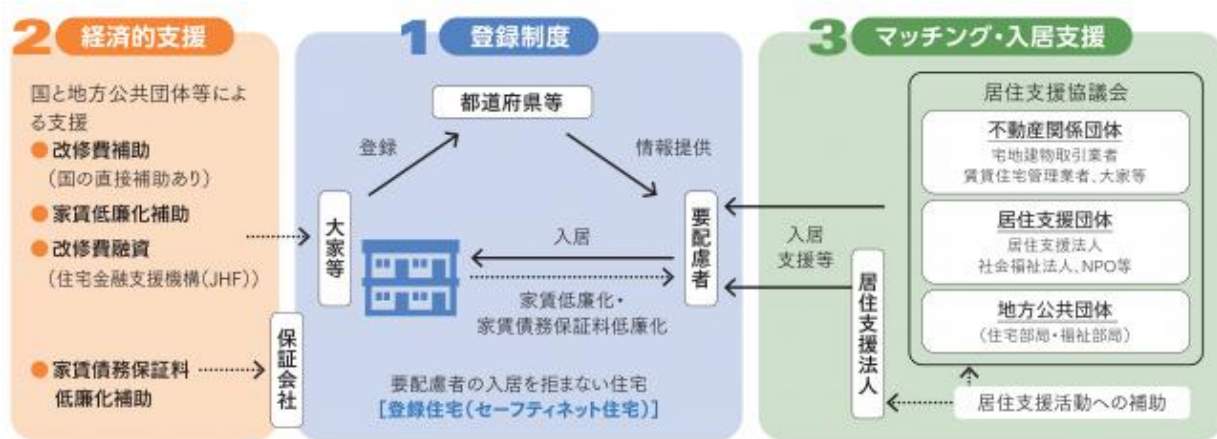
改正法では、大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備を目的として、終身建物賃貸借の推進、居住支援法人による残置物処理の推進、家賃債務保証業者の認定制度の創設、居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の提供促進等が位置付けられました。

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。

※セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）

：住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅。郡山市内には、令和8（2026）年2月末現在、683棟4,230戸の登録住宅があり、このうち156棟242戸が住宅確保要配慮者のみを入居対象とする専用住宅となっています。



〔資料：国土交通省〕

図 住宅セーフティネット制度のイメージ図

目指す姿

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 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、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、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います。

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、適切な管理戸数を維持した上で、将来の人口減少・少子高齢化を見据えた管理戸数の見直し等、適正な管理・運営について検討を進めます。

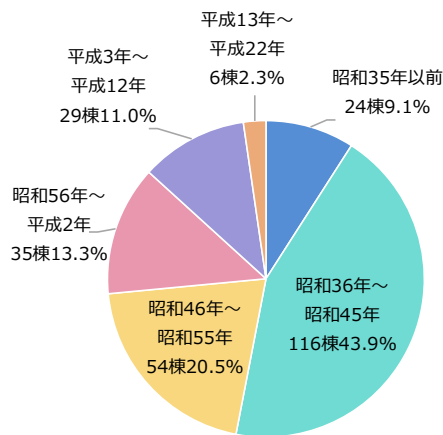


図 建築年代別市営住宅の状況

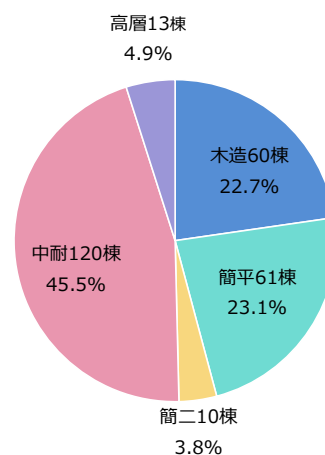


図 構造別市営住宅の状況

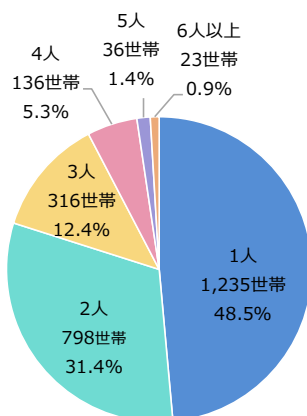


図 世帯人員別の世帯

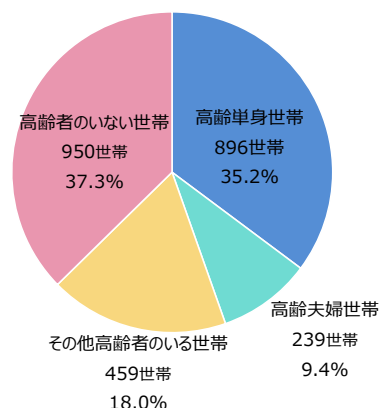


図 高齢世帯の状況

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

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 住宅性能の向上と循環システムの構築、計画的な維持管理

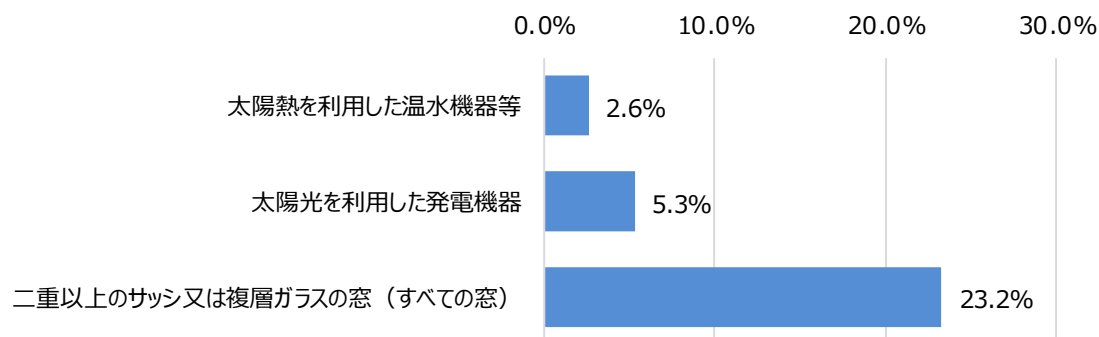
令和 32 (2050) 年のカーボンニュートラル実現など、循環型社会への転換が求められる中、省エネルギー設備の導入は十分に進んでいない状況にあります。住宅を長期にわたり安全・安心に活用するとともに、地球環境への負荷を軽減するため、省エネ改修やリフォーム等により、機能や性能を継続的に改善していくことが求められます。また、老朽化が進むマンション等の適正な維持管理を促していくことが必要です。

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連携し、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、令和 5 (2023) 年 3 月に実施した「郡山市マンション管理状況アンケート調査」によれば、市内には、マンションが約 150 棟あり、1990 年代に建てられたものがもっとも多く、次に多い 2000 年から 2009 年までに建てられたマンションを含めると、70% 近くを占めます。

現在、1989 年以前に建てられた築 36 年以上のマンションは 15% ですが、1990 年代に建てられたマンションは 2030 年以降に築 40 年となるため、今後高経年のマンションが急増することから、「郡山市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。



[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 放置空家・危険空家にしない適正管理の定着、利活用推進

人口減少や少子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行う必要があります。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、管理不全な状態にある空家等の防止・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仕組みです。

こおりやま空家バンクは、平成 29 (2017) 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。福島県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ています。

(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、周知を図ることで、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。

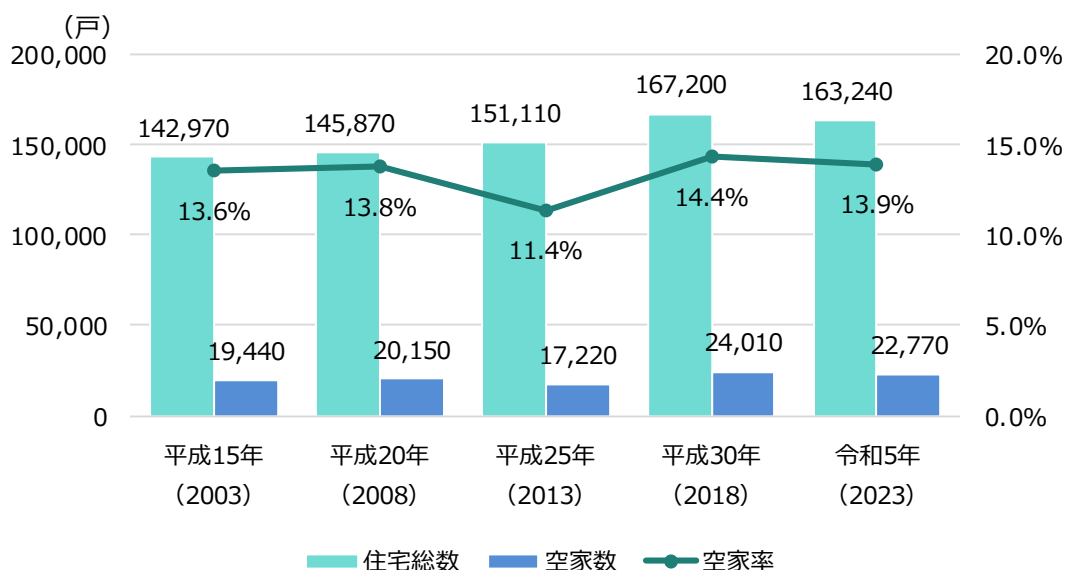
※建物状況調査（インスペクション）：住宅の劣化・耐震性などを専門家が調査し、購入などの判断に役立てる制度。

※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。

(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。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。



〔資料：住宅・土地統計調査〕

図 住宅総数・空家数・空家率の20年間の推移（郡山市）

目指す姿

今後、空家は増加していくことが見込まれます。適正に管理されない空家の発生は、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。

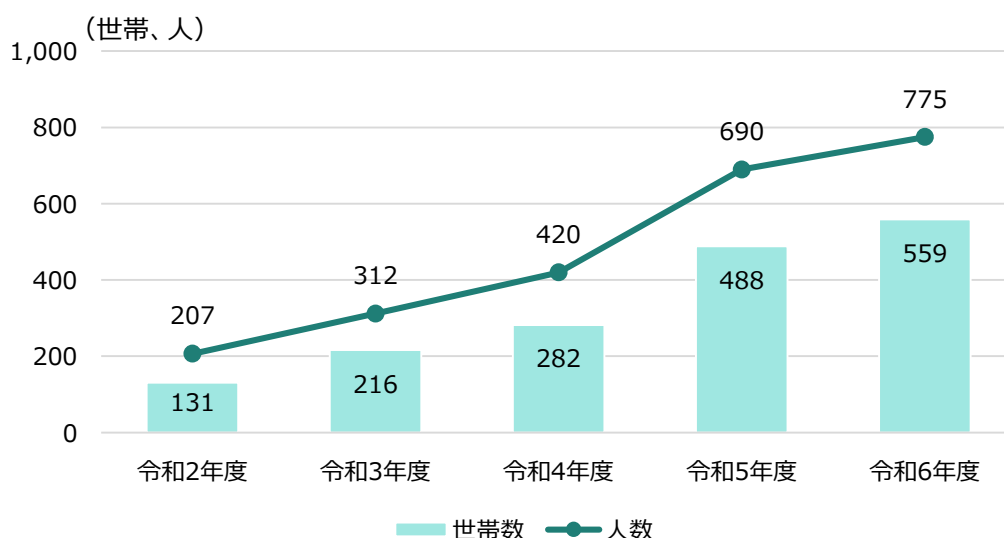
2-4 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住まいの形成

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、居住機能や都市機能の集積・誘導を図り、利便性の高いまちづくりや持続可能な公共交通の確保を進めるほか、市街化調整区域における規制緩和など、多様な暮らし方が持続するよう、地域特性に合った住環境の保全・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するなど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。



〔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、住ま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 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備

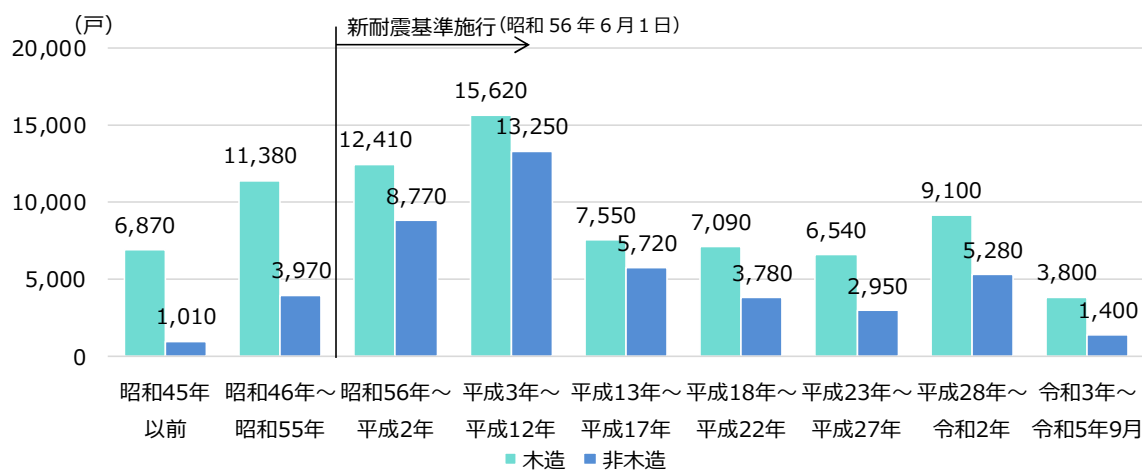
平成 23 (2011) 年 3 月に発生した東日本大震災では、本市においても建物の建て替えや修繕等が必要になるなど多くの被害が発生しました。その後も日本各地で地震が頻発化・激甚化しており、災害などの発生に備え、安全・安心な住環境の形成が求められています。

このため、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、住宅地等への浸水被害の軽減に向けた対策を進めるほか、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が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、地域の実状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。



〔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 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

人口減少や少子高齢化が進み、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ますます高まっています。

住宅そのものの供給だけでなく、建物の維持管理や有効活用、リフォーム、省エネ化、また、安否確認や見守り等の在宅支援といったサービスを含めた、暮らし全体を支える視点が求められており、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発展していくことが重要です。

このため、住宅関連事業者に加え、福祉・医療・介護・地域団体、また居住者自身も含めた、あらゆる関係者が相互に連携し、地域包括的な住まいづくりに向けた取組について検討を進めます。

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。

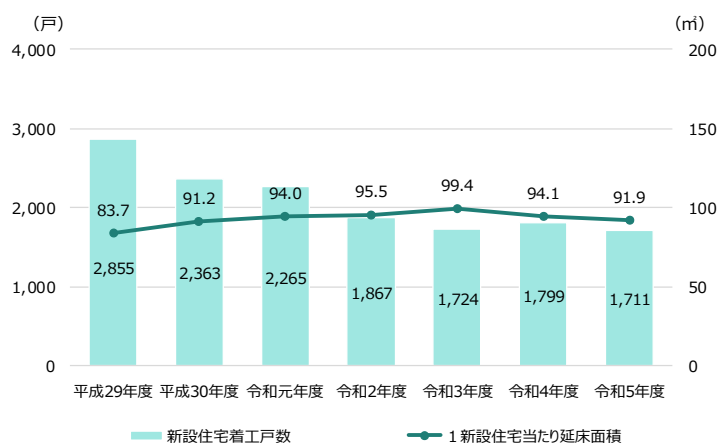


図 新設住宅着工戸数の推移 (郡山市) [資料：中核市都市要覧]

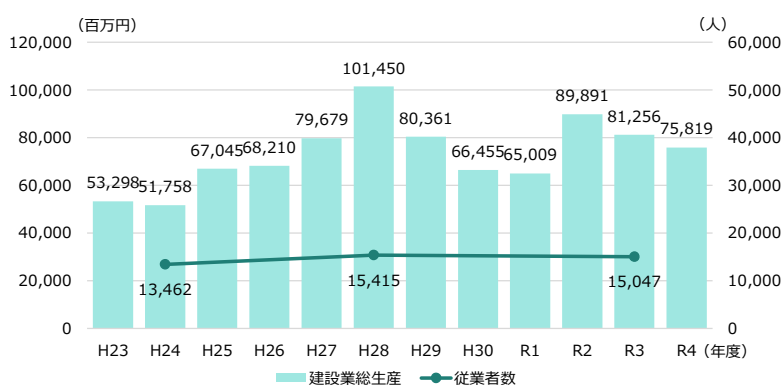


図 建設業総生産及び従業者数の推移 (郡山市) [資料：令和4年度福島県市町村民経済計算年報、経済センサス-活動調査]

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。

第5章 成果指標


本計画では、国の住生活基本計画における「住まうヒト」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」の視点を踏まえ、住生活を取り巻く現況と課題を整理し、本市の目指す姿（施策の方向性）を設定しました。これらに基づき各施策を推進し、住生活の向上を目指します。

併せて、本計画の成果を把握するための指標（＝成果指標）を設定し、各指標の推移を踏まえ、本計画の成果を評価します。

住生活 の視点	指標 [資料]・考え方
1 住まうヒト	<p>①住環境満足度 [資料：郡山市市民意見レーダー] 本市における住環境（住生活の質）を把握するための指標として設定します。</p> <p>②住みやすさ [資料：郡山市市民意見レーダー] 本市の住環境に対する市民の評価を把握するための指標として設定します。</p> <p>③最低居住面積水準未達世帯の割合 [資料：総務省住宅・土地統計調査] 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、住宅困窮の状況を把握するための指標として設定します。</p> <p>④バリアフリー化されている住宅の割合 [資料：総務省住宅・土地統計調査] 高齢者等が安心して住み続けられる住環境の状況を把握するための指標として設定します。</p>
2 住まうモノ	<p>⑤省エネリフォーム住宅の割合 [資料：総務省住宅・土地統計調査] 住宅ストックの省エネルギー性能の向上の状況を把握するための指標として設定します。</p> <p>⑥空家率 [資料：総務省住宅・土地統計調査] 住宅ストックの利用状況を把握するための指標として設定します。</p> <p>⑦既存住宅流通状況 [資料：総務省住宅・土地統計調査] 住宅ストックの流通及び活用の状況を把握するための指標として設定します。</p> <p>⑧住宅の耐震化率 [資料：総務省住宅・土地統計調査] 住宅ストックの耐震性の状況を把握するための指標として設定します。</p>
3 住まいを 支える プレイヤー	<p>⑨セーフティネット住宅登録住宅数・専用住宅数 [資料：郡山市住宅政策課] 住宅確保要配慮者の居住支援に係る住宅供給（事業者による登録）の状況を把握するための指標として設定します。</p> <p>⑩空家バンク登録・成約件数 [資料：NPO 法人こおりやま空家バンク] 空家の利活用の状況を把握するための指標として設定します。</p>


1 【住まうヒト】の視点

指標①：住環境満足度 [資料：郡山市市民意見レーダー]

項目	現状	将来見込
市民意見レーダー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(2025)年	


※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」「どちらかといえばよい」と回答のあった割合

指標②：住みやすさ [資料：郡山市市民意見レーダー]

項目	現状	将来見込
市民意見レーダー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(2025)年	


※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

指標③：最低居住面積水準未満世帯の割合 [資料：総務省住宅・土地統計調査]

項目	現状	将来見込
最低居住面積水準未満の割合	6.3% 令和5(2023)年	

※最低居住面積水準は、国の住生活基本計画において、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

指標④：バリアフリー化されている住宅の割合 [資料：総務省住宅・土地統計調査]

項目	現状	将来見込
高齢者等のための設備が整備されている住宅の割合	49.8% 令和5(2023)年	

※高齢者のための設備は、居室内の手すり、またぎやすい高さの浴槽、段差のない室内等


2 【住まうモノ】の視点

指標⑤：省エネルギー住宅の割合 [資料：総務省住宅・土地統計調査]


項目	現状	将来見込
一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合	41.1% 令和5(2023)年	

※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の割合


指標⑥：空家率 [資料：総務省住宅・土地統計調査]

項目	現状	将来見込
空家総数に占める用途のない空家の割合	35.4% 令和5(2023)年	

指標⑦：既存住宅流通状況 [資料：総務省住宅・土地統計調査]



項目	現状	将来見込
持ち家に占める中古住宅の割合	14.4% 令和5(2023)年	

指標⑧：住宅の耐震化率 [資料：総務省住宅・土地統計調査]

項目	現状	将来見込
総住宅数に占める現行の耐震基準を満たしている住宅の割合 ※推計値	93.4% 令和5(2023)年	

3 【住まいを支えるプレイヤー】の視点

指標⑨：セーフティネット住宅登録住宅数・専用住宅数 [資料：郡山市住宅政策課]

項目	現状	将来見込
登録住宅数 ※住宅確保要配慮者も入居対象	683棟 4,230戸 令和8(2026)年2月末	
専用住宅数 ※住宅確保要配慮者のみを入居対象	156棟 242戸 令和8(2026)年2月末	

指標⑩：空家バンク登録・成約件数 [資料：NPO 法人こおりやま空家バンク]

項目	現状	将来見込
登録件数	265件 令和8(2026)年2月末	
成約件数 ※売買、買取、賃貸、解体	110件 令和8(2026)年2月末	

第6章 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・まちづくりの主役です。自らがまず住まいづくり・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、本計画の将来像の実現に向け、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。