第２期郡山市住生活基本計画
【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 14

第３章　住生活の将来像 15
１　住生活の将来像 15

第４章　施策の体系 16
１　施策の体系 16

第５章　施策の方向性 17
１　施策の方向性【住まうヒトの視点】 17
２　施策の方向性【住まうモノの視点】 23
３　施策の方向性【住まいを支えるプレイヤーの視点】 29
４　成果指標 30
５　計画の実現に向けて 33

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。

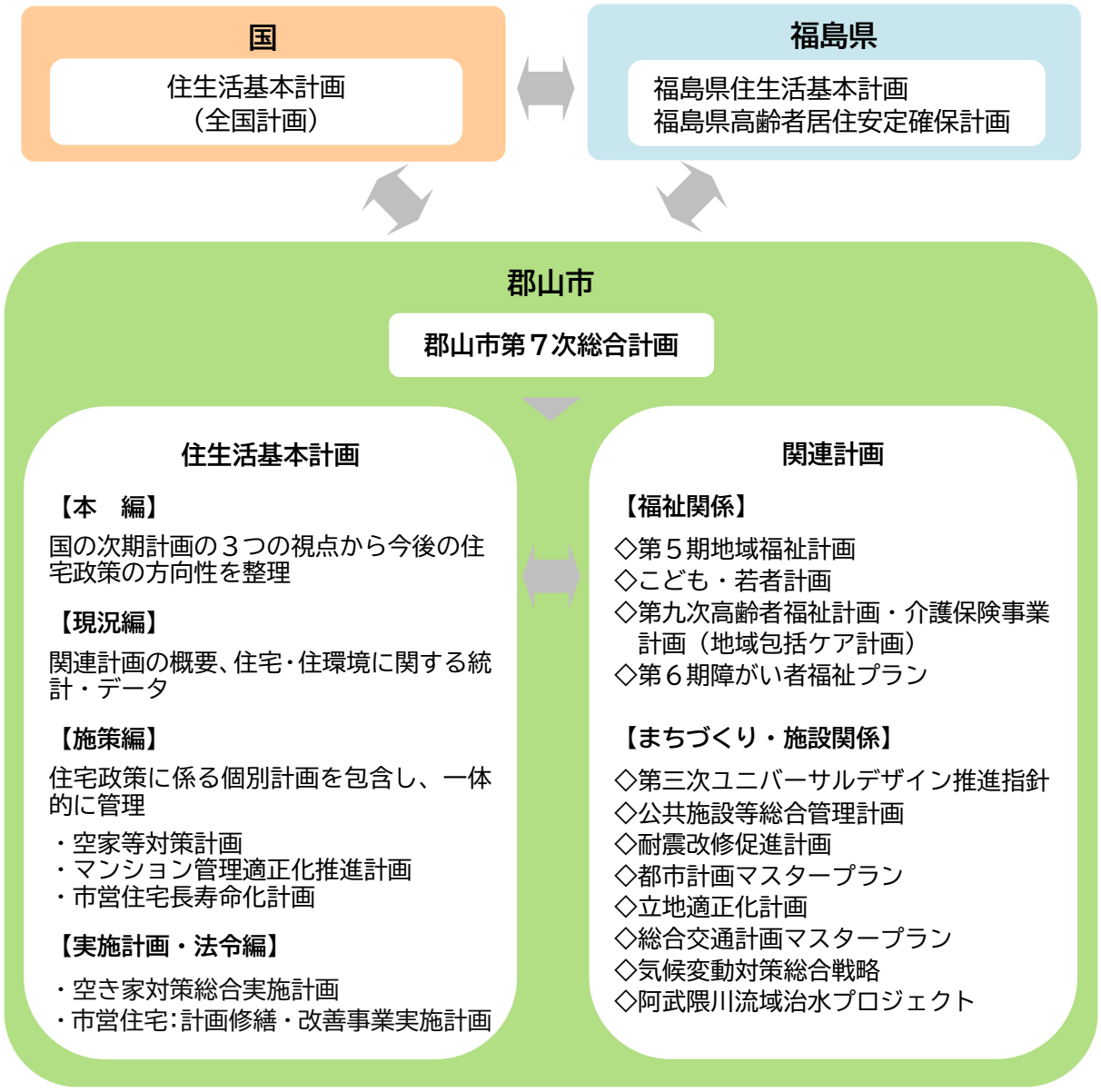
例えば、地震や災害に対する住まいの安全・安心、住まいとその周辺の自然を含めた美しさ・豊かさ、環境への負荷やコミュニティに配慮した持続性、生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさなどをも含めた概念です。

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

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

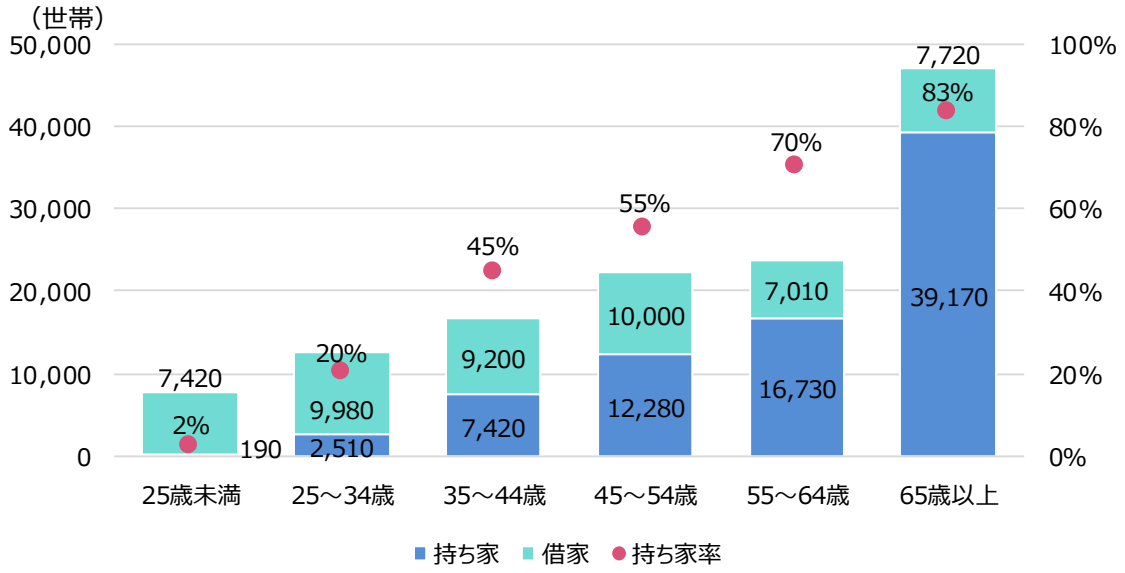
住生活を取り巻く現況と課題、それらを踏まえた本市の目指す姿（施策の方向性）について、国の住生活基本計画（全国計画）素案（令和７年 11 月）が示している、**【住まうヒトの視点】【住まうモノの視点】【住まいを支えるプレイヤーの視点】**から整理します。

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。



〔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）

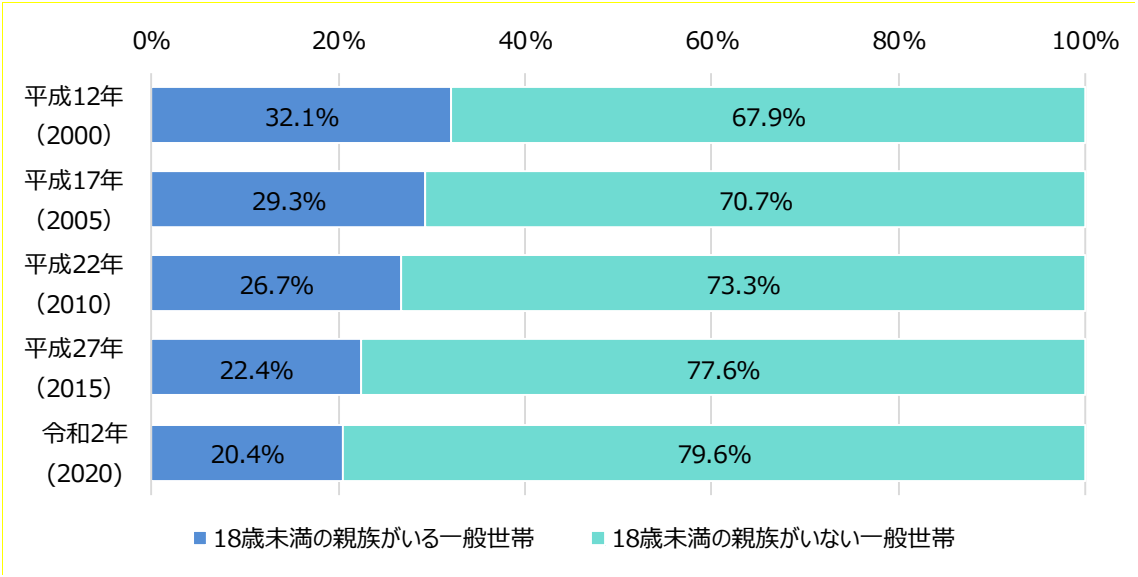
18 歳未満の子育て世帯数は減少傾向にあり、今後も減少することが見込まれていますが、住宅の取得を希望する若い世代に合った良質な住宅の確保と、過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備が求められます。

表　18 歳未満の親族のいる世帯数の推移（郡山市）

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

〔資料：国勢調査〕



〔資料：国勢調査〕

図　18 歳未満の親族がいる世帯割合の推移（郡山市）

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、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を指します。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、令和 5 年住宅・土地統計調査によれば、高齢者仕様の整備は約半数に留まっており、持ち家では一定程度整備されているものの、借家では相対的に低い水準に留まっています。今後、借家を含めた住宅ストック全体において、高齢者が安心して居住できる住宅の確保・整備が求められます。

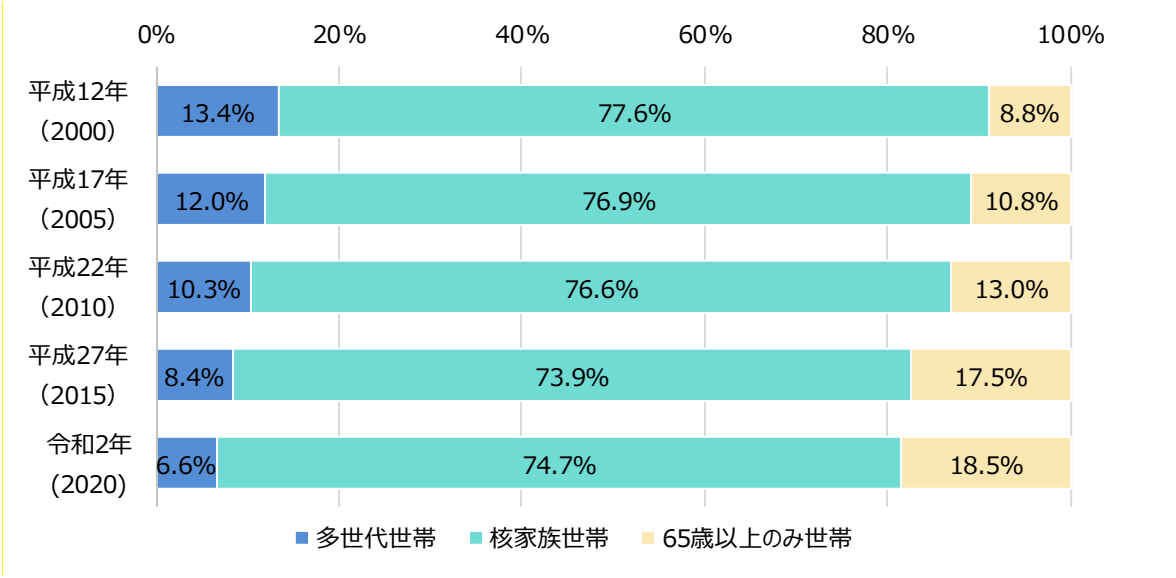
また、高齢者世帯、障がい者世帯では、生活に係る福祉サービス等がより必要とされており、福祉部局と住宅部局、民間事業者や関係団体が連携し、ライフスタイルや健康状態に応じた住まい選び、住み慣れた地域で安心して居住できる住宅・住環境づくりを進めることが求められます。

表　家族類型別世帯数の推移（郡山市）

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

〔資料：国勢調査〕



※65 歳以上のみ世帯：高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみの世帯（いずれも 65 歳以上）の合計

〔資料：国勢調査〕

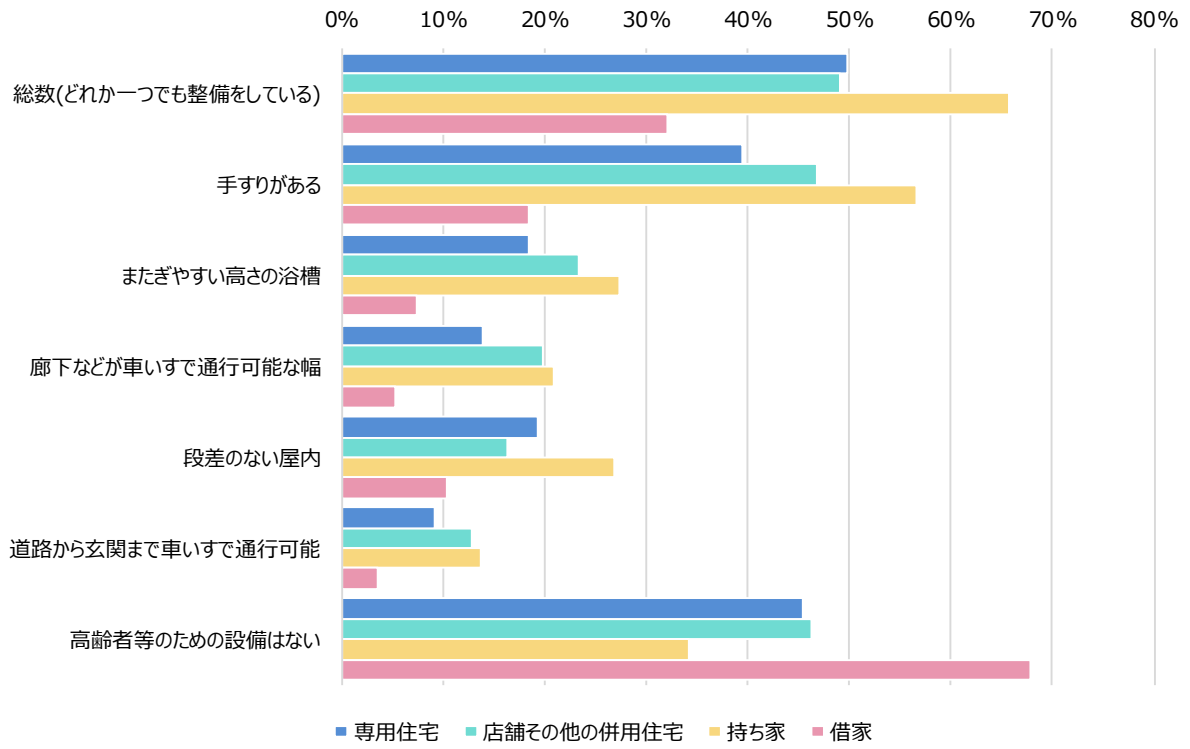
図　家族類型別世帯割合の推移（郡山市）

表　高齢者仕様整備の状況（郡山市）

単位：世帯

	総数	総数(どれか一つでも整備をしている)	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能	高齢者等のための設備はない
専用住宅	137,740	68,650	54,290	25,470	19,170	26,620	12,600	62,540
持ち家	78,780	51,820	44,590	21,620	16,400	21,170	10,770	26,960
借家	52,410	16,830	9,700	3,850	2,770	5,440	1,830	35,580
店舗その他の併用住宅	1,710	840	800	400	340	280	220	790

〔資料：令和５年住宅・土地統計調査〕



〔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。

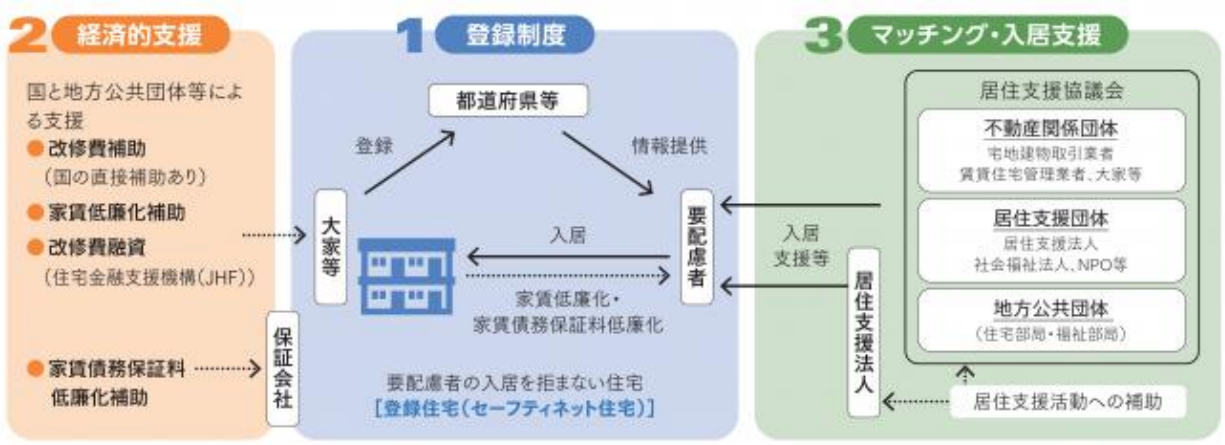
1-3 住宅確保要配慮者への支援

現況と課題

平成 19（2007）年 12 月、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する方）に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることにより、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保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）が施行されました。

その後、単身世帯の増加、持家率の低下等により住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズの高まりが想定されることを背景とし、令和 7（2025）年 10 月に「住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律」が施行されました。今後、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。

※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、<u>住宅確保要配慮者への支援体制の強化</u>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を目的とし、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅として整備されています。

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。

本市の市営住宅の建物については、昭和 56（1981）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います。

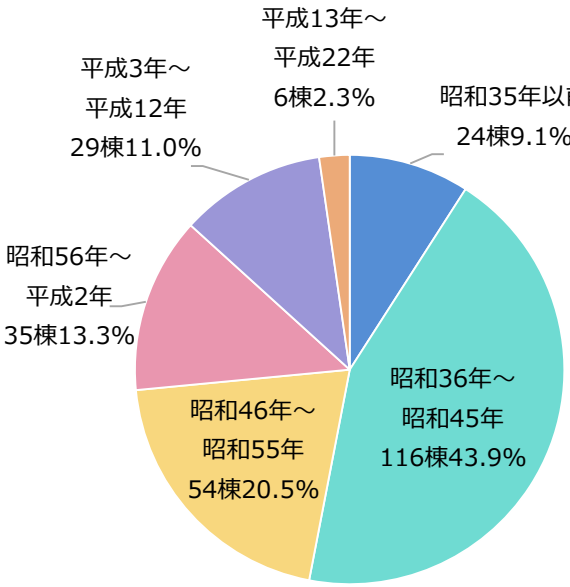


図　建築年代別市営住宅の状況

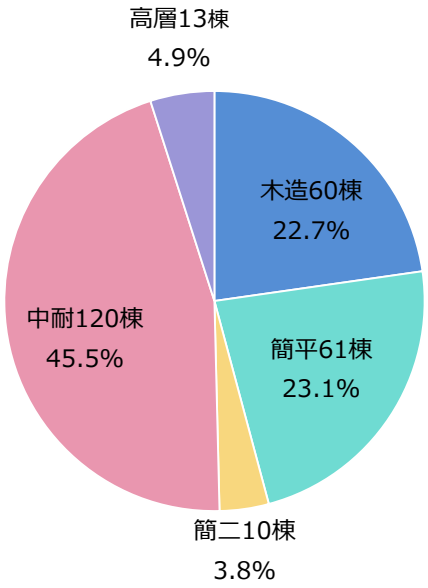


図　構造別市営住宅の状況

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

また、令和 7 （2025）年 4 月 1 日現在（※以下同様）264 棟、3,617 戸の市営住宅を管理しており、そのうち 2,544 世帯が入居し、入居率は 70.3%となっています。

世帯人員別の入居状況については、単身世帯の割合が最も多く全体の 48.5%、また、高齢世帯の状況については、65 歳以上の高齢者のいる世帯は全体の 62.7%で、全体の 35.2%が高齢単身世帯となっています。

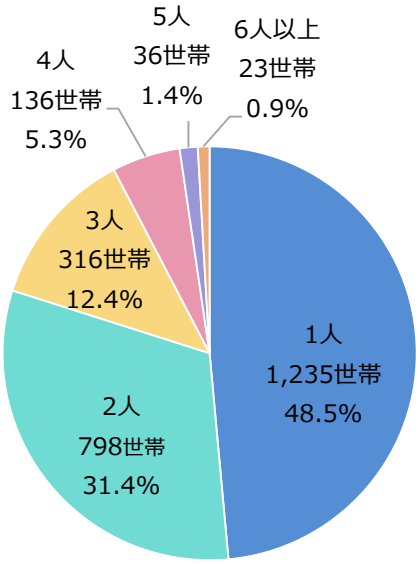


図　世帯人員別の世帯

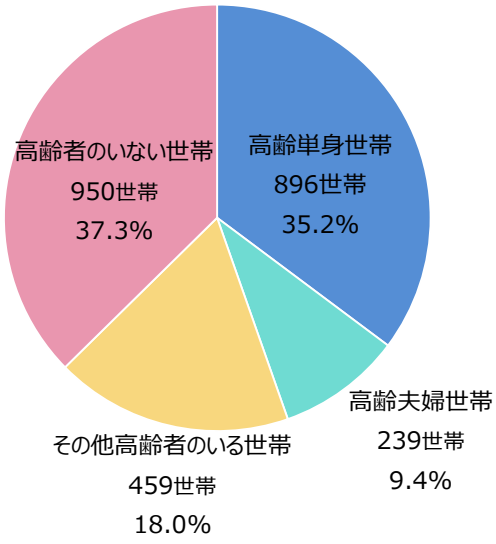


図　高齢世帯の状況

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

今後は、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管理戸数の適正量の見極め等、入居率向上に向けた取組みと併せ、管理・運営のあり方についての検討が求められます。

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。

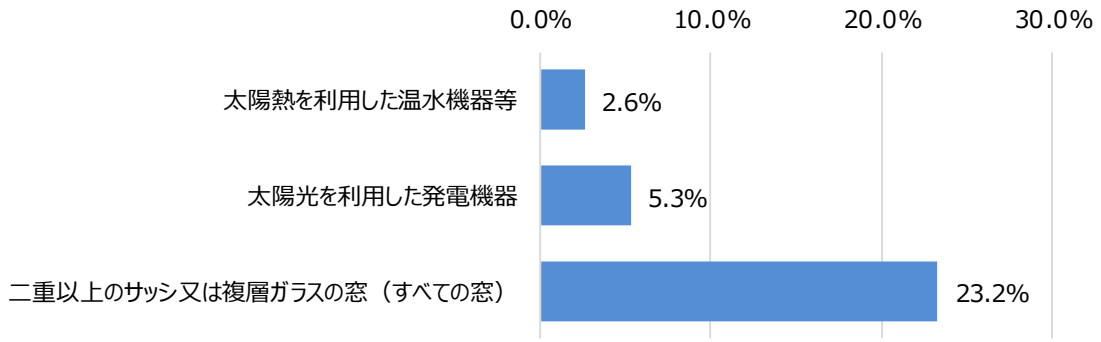
2-2 住宅性能

現況と課題

令和２（2020）年 10 月、国において、令和 32（2050）年のカーボンニュートラルの実現を目指す方針が示されており、脱炭素社会への転換に向けた取組が進められています。住宅分野においても、令和 12（2030）年までに新築される住宅・建築物には、省エネ性能の確保が求められており、既存住宅については、省エネ改修や住宅の長寿命化を進め、循環型社会への転換を図ることも重要となっています。

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。国の推計によると、令和６（2024）年末のマンションストック数は、約 713 万戸と考えられます。そのうち、148 万戸が築 40 年以上のマンションとなっており、10 年後の令和 16（2034）年末には 293 万戸、20 年後の令和 26（2044）年末には 483 万戸が築 40 年以上となると予測されています。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

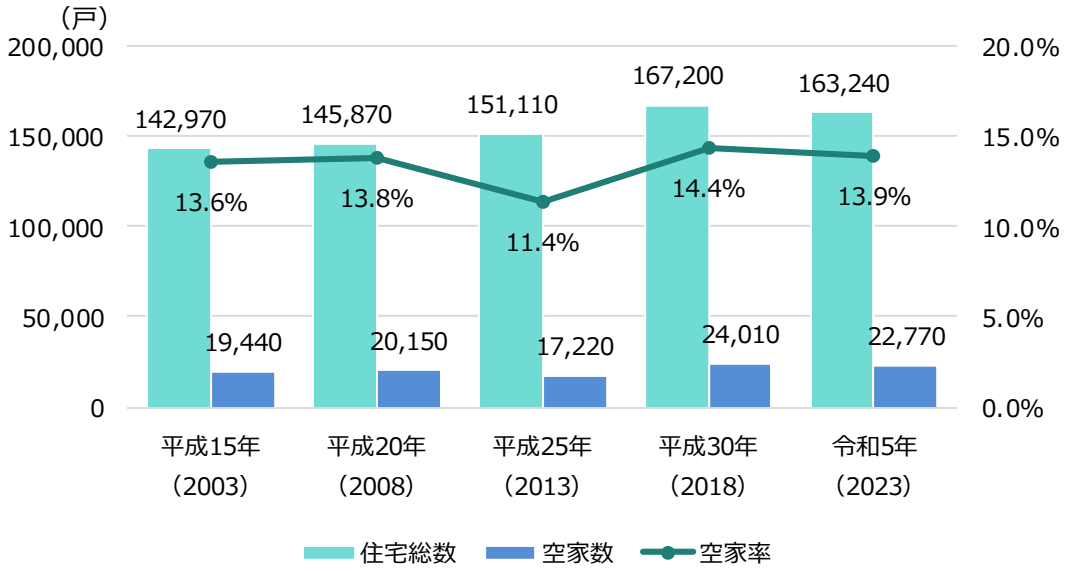
住宅の安全性、住宅の広さや耐久性等を備えた安心・快適な住まいに加えて、再生可能エネルギーの利用など住宅性能の向上と循環システムの構築、また、高経年マンションの計画的な維持管理を促進します。

2-3 空家

現況と課題

近年、人口減少や少子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 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」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　住宅総数・空家数・空家率の 20 年間の推移（郡山市）

目指す姿

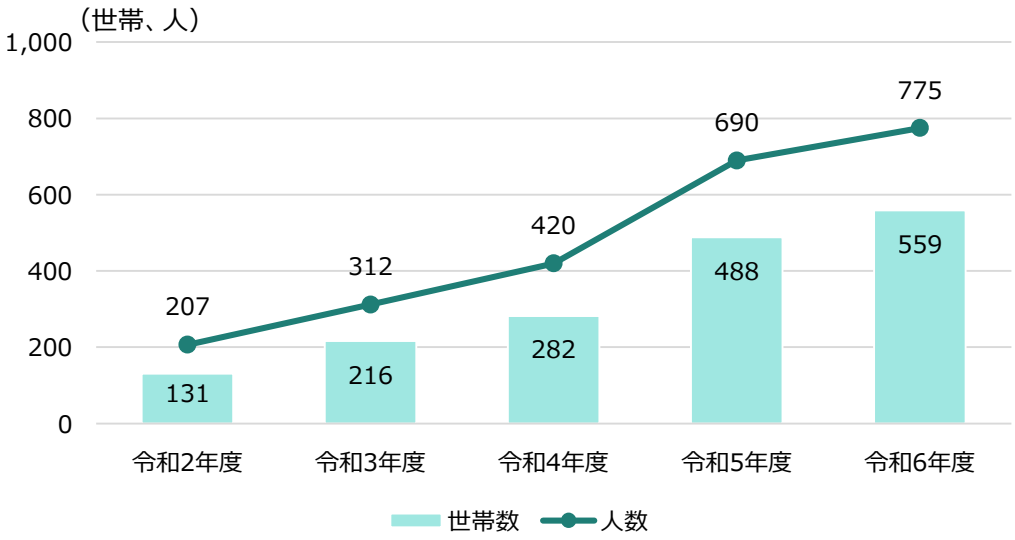
今後、空家は増加していくことが見込まれます。適正に管理されない空家の発生は、地域コミュニティや周辺の環境等に悪影響を及ぼすことから、「郡山市空家等対策計画」に基づき、<u>放置空家・危険空家にしない適正管理の定着、利活用の推進</u>を図ります。

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。

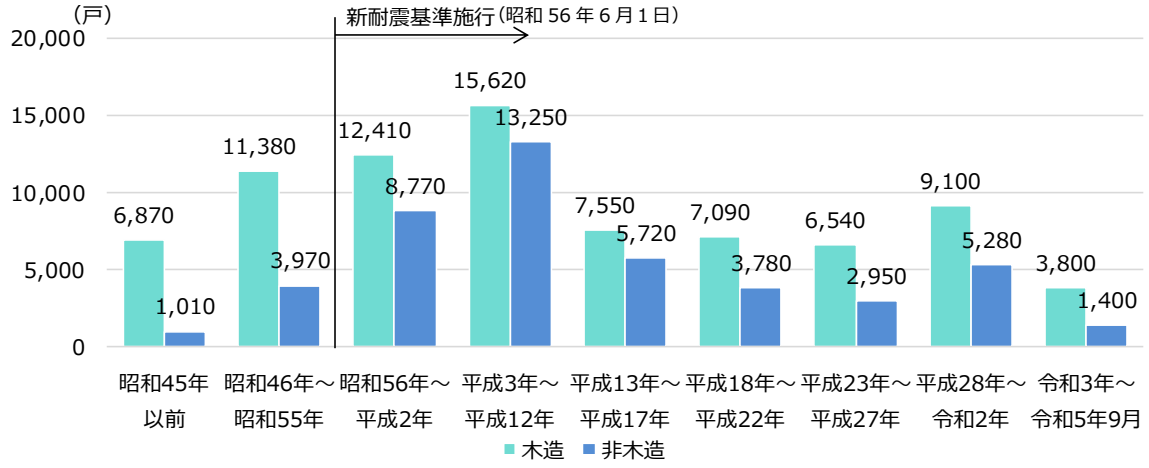
2-5　住まいの安全・安心

現況と課題

平成 23（2011）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。

令和 5 年住宅・土地統計調査によると、本市では、昭和 56（1981）年の新耐震基準制定以前に建築された住宅の割合が木造･非木造を合わせた住宅ストックのうちおおむね 18.4%となっています。日本各地で地震等は頻発化・激甚化しており、住宅の耐震化を進めていくことが必要です。

また、集中豪雨や火災等も含めた災害への備えを進めるためには、災害発生時に高齢者や障がい者が安全に避難できるよう、道路の段差解消や幅員の確保なども必要であり、併せて、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も大切です。



〔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いっそう高まっています。

住宅そのものの供給だけではなく、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。

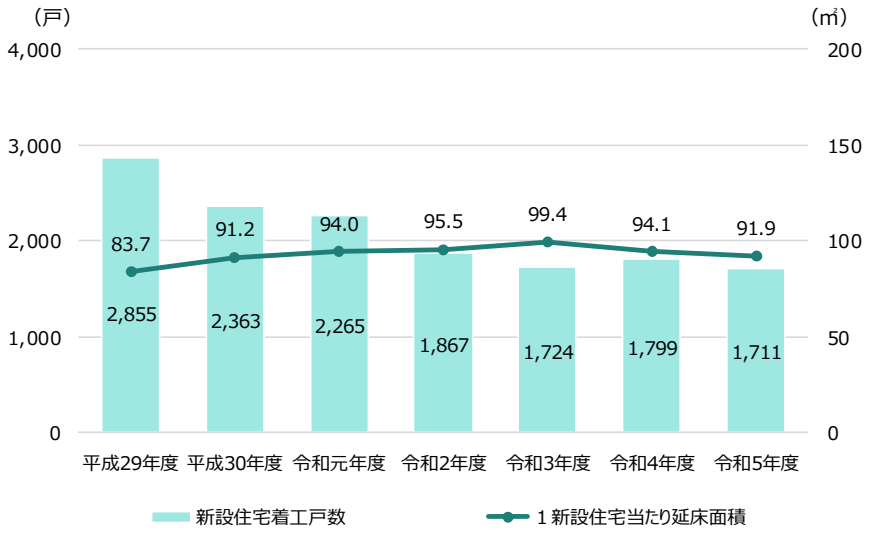


図　新設住宅着工戸数の推移（郡山市）〔資料：中核市都市要覧〕

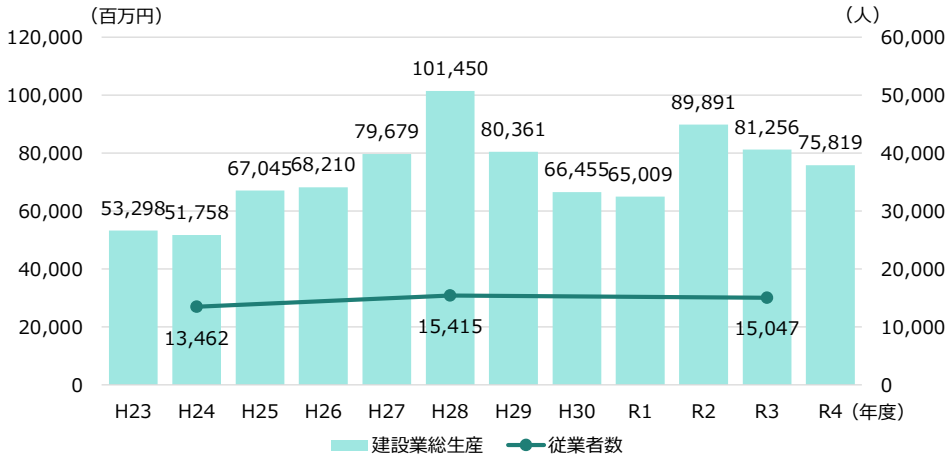


図　建設業総生産及び従業者数の推移（郡山市）
〔資料：令和４年度福島県市町村民経済計算年報、経済センサス-活動調査〕

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３章　住生活の将来像

１　住生活の将来像

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 年ｶｰﾎﾞ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　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】
・新婚世帯の住宅取得等の支援
・市営住宅における子育て世帯の優先入居
・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

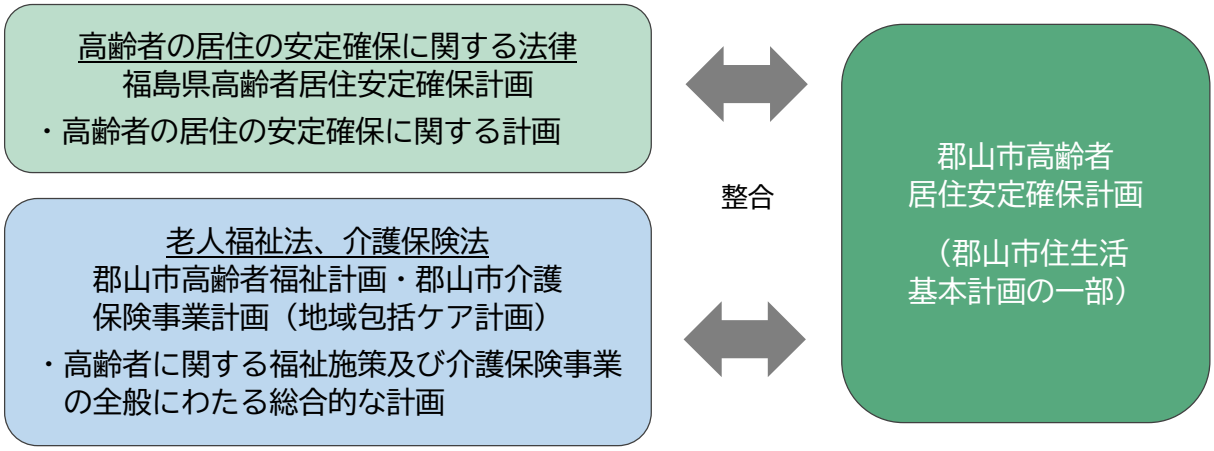
今後、高齢者のみの世帯が増加すると見込まれ、住まいのバリアフリー化や生活に係る福祉サービス等がより必要とされている一方で、高齢者仕様の整備は約半数に留まっており、特に借家ではバリアフリー化はあまり進んでいません。福祉部局と住宅部局が連携し、障がい者も含めた高齢者等のライフスタイルや健康状態に応じて適切に住まいを選び、住み慣れた地域で安心して居住できる住宅・住環境づくりに向けた取組を進めていきます。

（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】
・生活支援、介護支援等が付いた老人ホームの整備
　（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、介護医療院、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
　（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】
・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】
・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、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】
・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する方も多く、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する中、見守り等や声掛け等、日常生活の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ます。

【主な施策】
・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の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を推進するなど、障がい者の住環境の向上に努めます。

【主な施策】
・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、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。

【主な施策】
・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、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。

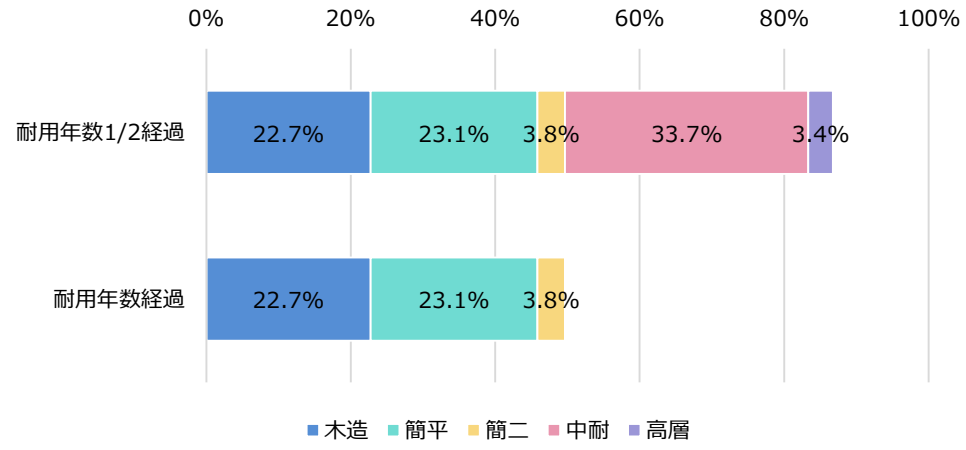
また、減少傾向にある入居率の向上と併せ、適切な管理戸数を維持した上で、将来の人口減少・少子高齢化を見据えた管理戸数の見直し等、適正な管理・運営について検討を進めます。

表　構造別耐用年数経過の状況

単位：棟

		木造	簡平	簡二	中耐	高層	合計
耐用年数1/2経過	棟数（棟）	60	61	10	89	9	229
	割合（%）	22.7%	23.1%	3.8%	33.7%	3.4%	86.7%
耐用年数経過	棟数（棟）	60	61	10	0	0	131
	割合（%）	22.7%	23.1%	3.8%	0.0%	0.0%	49.6%
管理戸数	棟数（棟）	60	61	10	120	13	264

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　構造別耐用年数経過の状況

※構造別耐用年数
- 耐火構造の住宅（中層耐火、高層耐火）　70 年
- 簡易耐火構造の二階建住宅（簡二）　45 年
- 木造の住宅（耐火構造・準耐火構造の住宅を除く）、簡易耐火構造の平屋建住宅　30 年

【主な施策】
- 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見直し

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

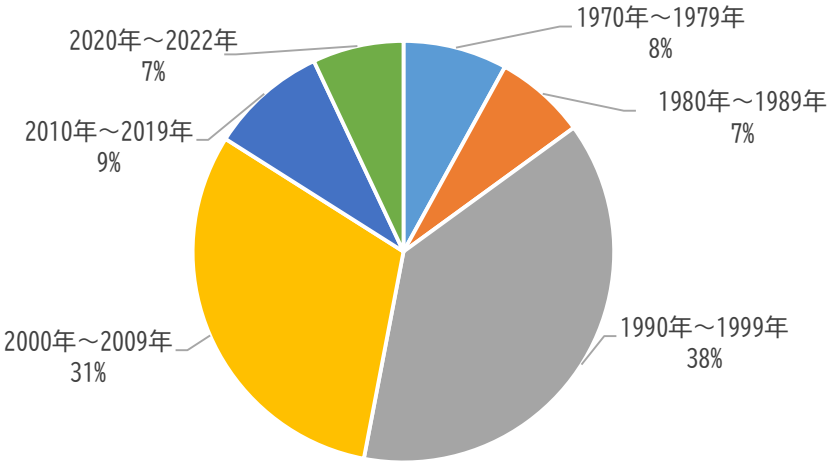
令和 32（2050）年のカーボンニュートラル実現など、循環型社会への転換が求められる中、省エネルギー設備の導入は十分に進んでいない状況にあります。住宅を長期にわたり安全・安心に活用するとともに、地球環境への負荷を軽減するため、省エネ改修やリフォーム等により、機能や性能を継続的に改善していくことが求められます。また、老朽化が進むマンション等の適正な維持管理を促していくことが必要です。

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 年となり、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：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　マンションの竣工年別の棟数割合（郡山市）

【主な施策】
・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。

【主な施策】
・所有者等による適正管理の促進
・NPO 法人こおりやま空家バンク等、民間団体と連携した空家対策の取組
・空家バンク登録空家等物件情報等、効果的な情報発信
・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。

【主な施策】
・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】
・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。

【主な施策】
・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　頻発化・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。

【主な施策】
・郡山市耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震化の促進（木造住宅耐震改修助成制度、等）
・郡山市総合交通計画マスタープランに基づく取組
・阿武隈川流域治水プロジェクトに基づく取組
・自主防災組織の取組の支援
・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いっそう高まっています。

住宅そのものの供給だけではなく、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。

【主な施策】
・多様な主体の連携による地域包括的な住まいづくりに向けた検討
・セーフティネット住宅の登録（事業者による登録）
・NPO 法人こおりやま空家バンクの活動（登録・成約）
・「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

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	**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。
	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。
	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］ 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。
	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。
2 住まうモノ	**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。
	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。
	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。
	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。
3 住まいを支える プレイヤー	**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。
	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。

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：省エネリフォーム住宅の割合［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	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	

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・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。