第２期郡山市住生活基本計画
【現況編】

令和８(2026)年３月

郡山市

目　次

1　国・県の計画 1
1－1　住生活基本計画（全国計画） 1
1－2　福島県総合計画 2
1－3　福島県住生活基本計画 3
1－4　福島県高齢者居住安定確保計画 4
2　市の計画 5
2－1　郡山市第７次総合計画 5
2－2　第５期郡山市地域福祉計画 6
2－3　郡山市こども・若者計画 6
2－4　第九次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） 7
2－5　第６期郡山市障がい者福祉プラン 7
2－6　第三次こおりやまユニバーサルデザイン推進指針 8
2－7　郡山市公共施設等総合管理計画 8
2－8　郡山市耐震改修促進計画 9
2－9　郡山市都市計画マスタープラン 9
2－10　郡山市立地適正化計画 10
2－11　郡山市総合交通計画マスタープラン 10
2－12　郡山市気候変動対策総合戦略 11
2－13　阿武隈川流域治水プロジェクト 12
3　市の住まいの現況 13
3－1　市の概要 13
3－2　人口・世帯 14
3－3　住まい 21
4　市営住宅の現況 31
4－1　市営住宅の現況 31
4－2　入居世帯の現況 46
5　空家の現況 61
6　マンションの現況 68
7　成果指標の根拠 69

統計情報に関する処理方法
本計画においては、図表内の構成比は原則として表示単位未満で四捨五入しているため、端数処理により、内訳の合計が 100%とならない場合がある。

空家の表記
本計画においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき「き」を省略した「空家」という表記で統一している。なお、一部、引用したものは「空き家」となっている箇所もある。

1　国・県の計画

1－1　住生活基本計画（全国計画）

住生活基本計画（全国計画）	
策定主体	国
策定年月	令和８（2026）年３月 27 日閣議決定
計画期間	令和８（2026）年度～令和 17（2035）年度
内容	第１　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針 （１）住宅政策の方向性 （２）主な取組方策 第２　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標及びその達成のために必要な基本的な施策 （１）「住まうヒト」の視点 （２）「住まうモノ」の視点 （３）「住まいを支えるプレイヤー」の視点 第３　大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進 （１）基本的な考え方 （２）住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定 第４　施策の総合的かつ計画的な推進 （１）住生活に関わるあらゆる主体・施策分野の連携 （２）ストック社会における建築行政との連携 （３）住宅金融に係る市場整備とリテラシーの向上及び税財政上の措置 （４）デジタル技術・データの活用 （５）全国計画、都道府県計画、市区町村における基本的な計画等の策定 （６）住生活リテラシーの向上 （７）政策評価の実施と計画の見直し

１－２　福島県総合計画

福島県総合計画	
策定主体	福島県
策定年月	令和３（2021）年 10 月
計画期間	令和４（2022）年度～令和 12（2030）年度
基本目標	やさしさ、すこやかさ、おいしさあふれるふくしまを共に創り、つなぐ
将来の姿	「ひと」「暮らし」「しごと」が調和しながらシンカ（深化、進化、新化）する豊かな社会
内容	「ひと」分野 １.全国に誇れる健康長寿県へ ２.結婚・出産・子育ての希望をかなえる環境づくり ３.「福島ならでは」の教育の充実 ４.誰もがいきいきと暮らせる県づくり ５.福島への新しい人の流れづくり 「暮らし」分野 １.東日本大震災・原子力災害からの復興・再生 ２.災害に強く治安が確保されている安全・安心な県づくり ３.安心の医療、介護・福祉提供体制の整備 ４.環境と調和・共生する県づくり ５.過疎・中山間地域の持続的な発展 ６.ふれあいと親しみのある魅力あふれる県づくり 「しごと」分野 １.地域産業の持続的発展 ２.福島イノベーション・コースト構想の推進 ３.もうかる農林水産業の実現 ４.再生可能エネルギー先駆けの地の実現 ５.魅力を最大限いかした観光・交流の促進 ６.福島の産業を支える人材の確保・育成 ７.地域を結ぶ社会基盤の整備促進

１－３　福島県住生活基本計画

福島県住生活基本計画	
策定主体	福島県
策定年月	令和４（2022）年３月
計画期間	令和４（2022）年度～令和 13（2031）年度
基本目標	居住ニーズの多様化や社会情勢の変化に柔軟に応える良質な住宅ストックの形成と活用
内容	基本方針１　住宅ストックの質と量の適正化 （1）住宅性能の向上 ①住宅性能の向上【重点取組 1】 ②魅力的な住まいづくりへの意識の高揚 （2）住宅ストックの利活用 ③中古住宅の魅力的な利活用 （3）空き家の適正管理・除却 ④空き家対策【重点取組 2】 （4）賃貸住宅の適正管理 ⑤公営住宅の適正管理 ⑥民間賃貸住宅の適正管理の促進 基本方針２　安全・安心 （1）住宅の防災・減災 ①住宅の防災・減災対策【重点取組 3】 ②災害への重層的な備え （2）住まいのセーフティネットの推進 ③住宅確保要配慮者への住宅供給・支援 （3）関係法令等の遵守 ④建築関係法令の遵守の徹底 基本方針３　地方創生・復興 （1）人口減少への対応 ①子育て世帯等への住宅供給・支援【重点取組 4】 ②移住者等への住宅供給・支援【重点取組 4】 （2）住まいの復興・再生 ③被災者・避難者への住宅供給・支援 共通方針　地域居住の推進 （1）地域力とコミュニティの醸成・維持 ①地域居住政策の推進【重点取組 5】 ②地域コミュニティの醸成・維持 （2）ふくしま型の住まいづくりの推進 ③ふくしま型の住まいづくりの人材育成・活用促進 ④ふくしま型の住まいづくりに関する相談体制の充実

１－４　福島県高齢者居住安定確保計画

福島県高齢者居住安定確保計画	
策定主体	福島県
策定年月	令和４（2022）年３月
計画期間	令和４（2022）年度～令和８（2026）年度
基本目標	高齢者の多様なニーズに対応し、愛着ある住み慣れた地域で長く暮らす住まいの実現
内容	方針１：住み慣れた地域で暮らす快適な住まい (1)高齢者の状況に応じた住宅の改善 (2)ライフステージに応じた住まい方の啓発 (3)高齢者の住まいに関する相談体制の充実 (4)被災・避難高齢者への生活支援 (5)高齢者の状況に応じた生活支援の充実 (6)在宅医療・介護を推進するための人材確保・育成 方針２：集まって住む活気ある暮らし (1)公営住宅による居住の安定確保 (2)民間賃貸住宅による居住の安定確保 (3)生活支援、介護支援等が付いた高齢者向け住宅の適正化 方針３：介護や医療が付加された安心な暮らし (1)老人ホームの整備支援 (2)老人ホームの適正管理 (3)老人ホームにおける人材確保・育成 共通方針：地域包括ケアシステムの深化・推進 (1) 高齢者が住みやすい地域社会づくり

２　市の計画

２－１　郡山市第７次総合計画

郡山市第７次総合計画	
策定年月	令和８（2026）年３月
計画期間	令和８（2026）年度～令和 15（2033）年度
将来都市像	東北の鼓動　未来を奏でる「選ばれるまち」郡山
内容	第１章　郡山市総合計画の全体像 １．総合計画の特徴 ２．郡山市の現状 ３．郡山市を取り巻く環境の変化・未来 ４．将来都市像 第２章　人口ビジョン １．郡山市人口ビジョン策定の背景・目的 ２．郡山市の人口の現状 ３．人口減少・構造変化が将来に与える影響 ４．将来人口の推計と分析 ５．人口の将来目標 第３章　未来実現に向けた政策・施策体系 １．政策・施策体系の全体像 ２．総合計画と総合戦略の一体的推進 ３．未来実現に向けた大綱別政策・施策体系 ４．基盤的な取組

２－２　第５期郡山市地域福祉計画

第５期郡山市地域福祉計画	
策定年月	令和８（2026）年３月
計画期間	令和８（2026）年度～令和 11（2029）年度
基本理念	すべての世代がつながり、支えあい、誰もが安心して暮らせる地域共生のまち郡山
内容	第１章 計画策定の基本的な考え方 第２章 郡山市の現状と課題 １ 人口等の推移 ２ 支援ニーズの状況 ３ 地域福祉の担い手・地域組織活動の現状 ４ アンケート調査から見える地域の現状と課題 第３章 計画の全体像 第４章 施策の展開 １ 施策の展開 基本目標Ⅰ 誰もが地域の担い手としての役割を持ち、互いに支えあえるまち 基本目標Ⅱ 誰もがいつでも生活課題を相談でき、安心して暮らせるまち 基本目標Ⅲ 誰もが心身ともに健康で、生きいきと暮らせるまち ２ 関連事業一覧 第５章 計画の推進 第６章 重層的支援体制整備事業実施計画

２－３　郡山市こども・若者計画

郡山市こども・若者計画	
策定年月	令和７（2025）年３月
計画期間	令和７（2025）年度～令和 11（2029）年度
基本理念	すべてのこども・若者のウェルビーイングを実現するまち こおりやま
内容	第１章　計画策定にあたって 第２章　現状と課題 第３章　計画の基本的な考え方 第４章　施策の展開 第１節　Ⅰ　ライフステージを通した重要事項 第２節　Ⅱ　ライフステージ別の重要事項 第３節　Ⅲ　子育て当事者への支援に関する重要事項 第５章　本市の数値目標 第１節　計画期間内における児童の推計 第２節　教育・保育提供区域 第３節　教育・保育の量の見込み及び確保方策 第４節　地域子ども・子育て支援事業の量の見込み及び確保方策 第６章　計画の推進

２－４　第九次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）

第九次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）	
策定年月	令和６（2024）年３月
計画期間	令和６（2024）年度～令和８（2026）年度
基本理念	誰もがともに支えあい、いつまでも自分らしく、安心して暮らせる地域共生のまち　こおりやま
内容	Ⅰ　総論 第１章　総論 第２章　高齢者を取り巻く状況 第３章　基本理念及び基本目標 Ⅱ　各種施策の進め方 第１章　健康づくりの推進 第２章　生きがいづくり・社会参加の推進 第３章　生活環境の充実 第４章　相談・支援体制の充実 第５章　介護予防・生活支援の推進 第６章　認知症施策の推進 第７章　在宅医療・介護連携の推進 第８章　介護保険サービス提供体制の充実 Ⅲ　計画の進行管理 第１章　計画の達成状況の点検

２－５　第６期郡山市障がい者福祉プラン

第６期郡山市障がい者福祉プラン	
策定年月	令和６（2024）年３月
計画期間	令和６（2024）年度～令和８（2026）年度
基本理念	障がいのある人もない人も、互いに尊重し支え合い、障がい者が地域で安心して暮らすことのできる誰ひとり取り残されない『共生社会』の実現
内容	第１章　総論 第１節　計画の基本的事項 第２節　障がい者の状況 第３節　施策の体系 第２章　各論 第１節　生活支援 第２節　雇用・就業 第３節　スポーツ・文化・国際交流 第４節　保健・医療 第５節　療育・教育・育成 第６節　啓発・広報 第７節　生活環境 第３章　障害福祉サービス等の成果目標及び見込量について

２－６　第三次こおりやまユニバーサルデザイン推進指針

第三次こおりやまユニバーサルデザイン推進指針	
策定年月	令和８（2026）年３月
計画期間	令和８（2026）～令和 15（2033）年度
基本目標	誰もが暮らしやすいユニバーサルデザインのまち
内容	1　ユニバーサルデザインとは 2　指針の概要 3　郡山市の現状と課題 4　あるべき将来像と基本方針・基本施策 4-1 あるべき将来像（基本目標） 4-2 指針のポイント 4-3 基本方針及び基本施策 4-4 体系図 4-5 全体指標及び基本指標 4-6 基本施策及び主な取組 5　推進体制

２－７　郡山市公共施設等総合管理計画

郡山市公共施設等総合管理計画	
改訂年月	令和８（2026）年３月
計画期間	令和８（2026）年度～令和 37（2055）年度
内容	第１章 計画の目的等 第２章 公共施設等の現況及び将来の見通し １．公共施設等の現状 ２．人口の推移と見通し ３．財政状況の推移と見通し ４．公共施設等の改修・更新費用の見通し ５．社会情勢等の変化 第３章 公共施設等マネジメントの基本方針 １．基本的な方針 ２．数値目標 ３．財源の確保 第４章 公共施設等マネジメントの実施方針 １．安全性の確保の実施方針 ２．公共施設等の最適化の実施方針 第５章 施設類型別マネジメント基本方針 １．公共施設 ２．インフラ施設 第６章 計画マネジメントの推進 第７章 これまでの公共施設等マネジメントの取組

２－８　郡山市耐震改修促進計画

郡山市耐震改修促進計画	
改定年月	令和４（2022）年３月
計画期間	令和３（2021）年度～令和 12（2030）年度
内容	第１　計画の概要 第２　建築物の耐震化に関する目標 第３　建築物の耐震化を促進する施策 　１　耐震化に係る基本的な取り組み方針 　２　耐震化の支援制度 　３　耐震化の環境整備 　４　郡山市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定 第４　建築物の減災化を促進する施策 　１　減災化の基本的対策 　２　ブロック塀等の耐震対策 　３　その他の対策 　４　地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害の軽減策 第５　建築物の耐震化に関するその他の取組 　１　関係団体等との連携 　２　関係法令に基づく措置等

２－９　郡山市都市計画マスタープラン

郡山市都市計画マスタープラン	
改定年月	令和５（2023）年 11 月改定
計画期間	令和５（2023）年度～令和 12（2030）年度
基本理念	市民が輝くまち郡山『開拓の歴史を生かした躍動感あるまちづくり』
内容	序　章　改定の背景 第１章　郡山市の現状と課題 第２章　都市づくりの基本理念と基本目標 第３章　将来都市構造 第４章　分野別方針 ４－１　土地利用の方針 ４－２　交通施設の整備方針 ４－３　都市施設の整備方針 ４－４　都市環境の形成方針 ４－５　都市景観の形成方針 ４－６　都市防災の方針 第５章　地域別構想　※ ５－１～１５　旧郡山地域～中田地域 第６章　実現化の方途

２－10　郡山市立地適正化計画

郡山市立地適正化計画	
改定年月	令和３（2021）年３月
計画期間	平成 31（2019）年度～令和 12（2030）年度
基本方針	すべての市民が安心して暮らせる拠点と公共交通ネットワークの形成
内容	序　章　立地適正化計画の作成に当たって 第１章　本市を取り巻く現状と課題の整理 第２章　立地適正化計画に関する基本方針 第３章　誘導区域の設定に係る基本事項 第４章　都市機能誘導区域及び誘導施設について 第５章　居住区域について 第６章　水災害に関する防災対策（防災指針） 第７章　公共交通ネットワークの連携 第８章　届出制度 第９章　立地を誘導するための施策 第 10 章 計画の評価方法と進行管理

２－11　郡山市総合交通計画マスタープラン

郡山市総合交通計画マスタープラン	
策定年月	令和５（2023）年３月策定
計画期間	令和５（2023）年度～令和 12（2030）年度
基本的な方針	交通手段が充実し、全てのひとが安心して円滑に移動できるまち
内容	序　章　郡山市総合交通計画マスタープランの作成に当たって 第１章　現状と課題 第２章　本市の都市づくりの方向性 第３章　総合交通計画マスタープランの基本的な方針及び目標等 第４章　計画実現に向けた交通施策及び施策別のプロジェクト ４－１　交通施策 ４－２　個別プロジェクト一覧 ４－３　個別プロジェクト ４－４　事業計画の作成に関して ４－５　個別プロジェクトの実施プログラム 第５章　バリアフリー化の推進に関して ５－１　バリアフリー化の推進に当たって ５－２　移動等円滑化促進方針（バリアフリーマスタープラン） ５－３　移動等円滑化基本構想（バリアフリー基本構想） 第６章　計画の評価方法と進行管理

２－12　郡山市気候変動対策総合戦略

郡山市気候変動対策総合戦略	
改定年月	令和５（2023）年３月
戦略の期間	基準年度：令和５（2013）年度 目標年度：（中期）令和 12（2030）年度　（長期）令和 32（2050）年度
将来像	Carbon Neutral City Koriyama
内容	第１章　郡山市気候変動対策総合戦略策定の背景・意義 第２章　郡山市の温室効果ガス排出量等の現状 第３章　郡山市気候変動対策総合戦略の基本的事項 第４章　温室効果ガス排出量削減目標 １　温室効果ガス排出削減目標（区域施策編） ２　市の事務・事業に伴い発生する温室効果ガスの削減目標（事務事業編） 第５章　目標達成のための対策・施策 １　対策・施策の体系 ２　柱ごとの対策・施策 ３　対策における重要業績評価指標 ４　市の率先行動 ５　2050 年二酸化炭素排出量実質ゼロに向けて ６　新型コロナウィルス感染症の影響を踏まえた気候変動対策の推進 第６章　推進体制・進捗管理

２－13　阿武隈川流域治水プロジェクト

阿武隈川流域治水プロジェクト	
内容	流域治水プロジェクト２.０のフレームワーク ～気候変動下で水害と共生するための３つの強化～ “量”の強化 ・気候変動を踏まえた治水計画への見直し ・流域対策の目標を定め、役割分担に基づく流域対策の推進 ・あらゆる治水対策の総動員 “質”の強化 ・溢れることも考慮した減災対策の推進 ・多面的機能を活用した治水対策の推進 “手段”の強化 ・既存ストックの徹底活用 ・民間資金等の活用 ・インフラ DX 等の新技術の活用で順次更新し、流域関係者で共有 ↑ 水害から命を守り、豊かな暮らしの実現に向けた流域治水国民運動

3　市の住まいの現況

3－1　市の概要

（1）地勢

本市は福島県のほぼ中央に位置しており、面積 757.20 k ㎡、人口約 32 万人と県内の拠点都市です。北には、奥羽山脈の秀峰である「安達太良山」、東には阿武隈山脈、北西には猪苗代湖があるなど豊かな自然に囲まれています。

また、本市は、田村市、三春町、小野町、須賀川市、平田村、天栄村、猪苗代町、会津若松市、二本松市、本宮市、大玉村の 5 市 3 町 3 村に接しています。

気候は、比較的穏やかな内陸性気候で、年間平均気温は約 12 度、年間降水量は 1,000mm 程度、平均湿度は 74%で年間を通して乾湿の差は少なく住みやすい気候です。

（2）歴史

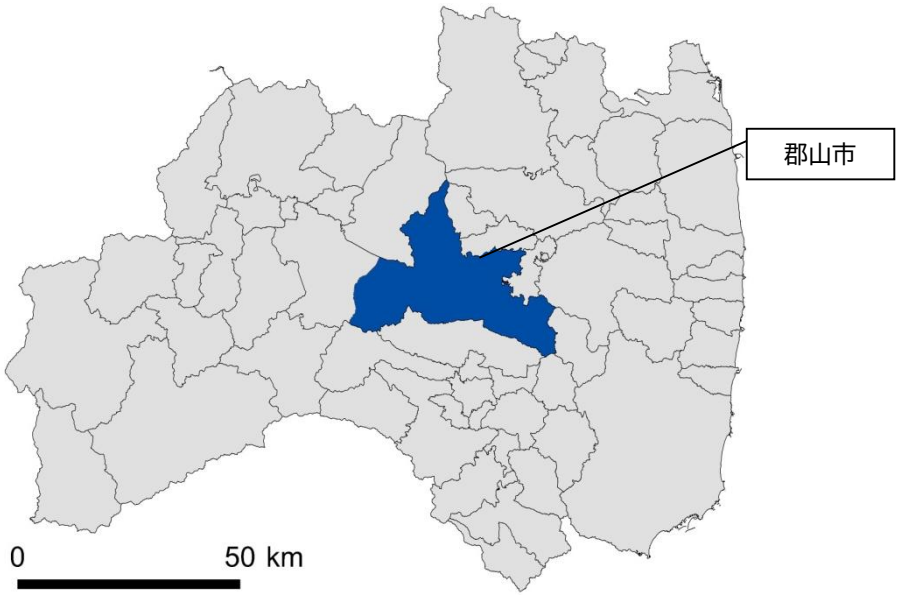
旧石器時代から遺跡が数多く残され、奈良・平安時代には「郡衙（ぐんが）」（清水台遺跡）が置かれ、これが「郡山」の地名の由来とも言われています。

江戸時代には、奥州街道などが整えられ、人や物資、文化の交流が盛んな地域となり、郡山は宿場町として発展してきました。

明治時代には、「安積疏水の開さく」・「安積開拓」により、肥沃な農地が確保できると、農業や養蚕による製糸業も盛んになるなど、飛躍的な発展をとげました。

昭和 30 年代になると日本経済が高度成長期を迎える中、常磐・郡山地区新産業都市の指定を受け、東北屈指の産業都市としてさらなる発展を遂げています。

現在では、東北新幹線、東北自動車道、磐越自動車道、福島空港等の高速交通体系が確立され、中核都市としての地位も確立しています。



3－2　人口・世帯

（1）人口・世帯

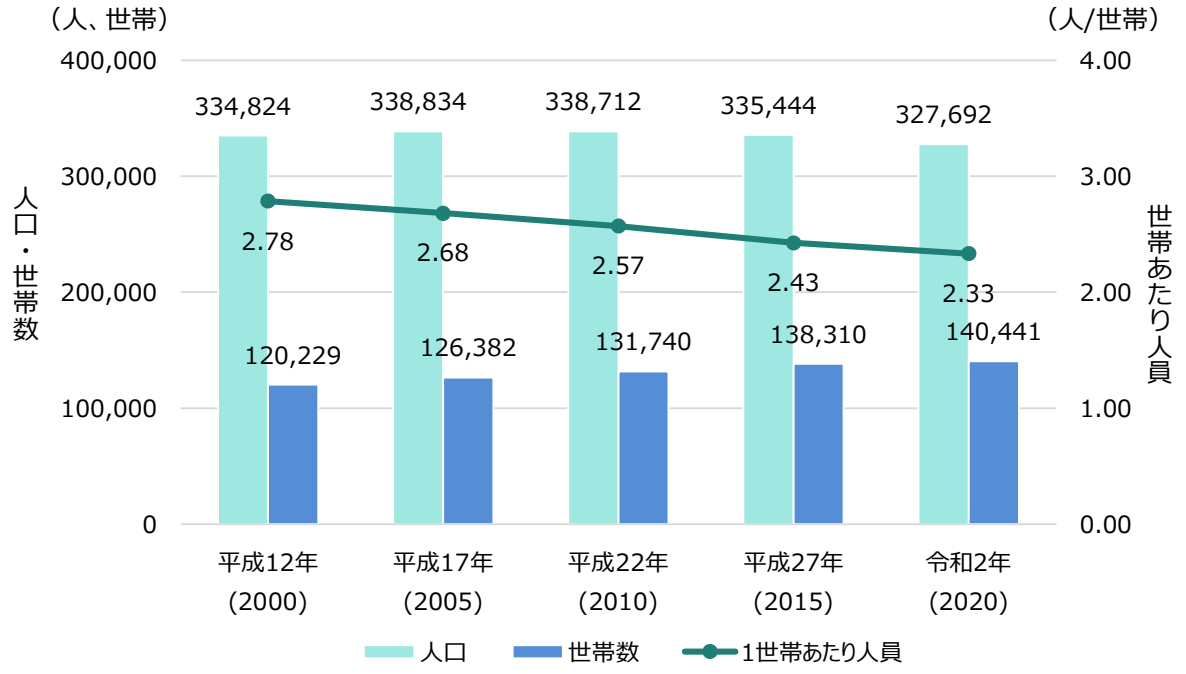
本市の令和２（2020）年の人口は 327,692 人、世帯数は 140,441 世帯となっています。人口は平成 17（2005）年をピークに減少傾向で推移する一方、世帯数は増加傾向にあります。また、１世帯当たり人員は減少傾向にあり、世帯規模は緩やかに縮小しています。

表　人口・世帯数の推移

単位：人、世帯、人/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)
人口	334,824	338,834	338,712	335,444	327,692
世帯数	120,229	126,382	131,740	138,310	140,441
1世帯あたり人員	2.78	2.68	2.57	2.43	2.33

〔資料：国勢調査〕



〔資料：国勢調査〕

図　人口・世帯数の推移

（２）年齢別人口

本市の年少人口は、平成 12（2000）年では 55,484 人で総人口の 16.6%でしたが、令和 2（2020）年では 39,177 人と減少し、割合も 12.3%と減少傾向です。

一方で老年人口は、平成 12（2000）年では 52,131 人で総人口の 15.6%でしたが、令和 2（2020）年では 86,479 人と増加し、割合も 27.1%と増加傾向です。

また、生産年齢人口は、平成 12（2000）年では 227,065 人で総人口の 67.8%でしたが、令和 2（2020）年では 193,417 人と減少し、割合も 60.6%と減少傾向です。

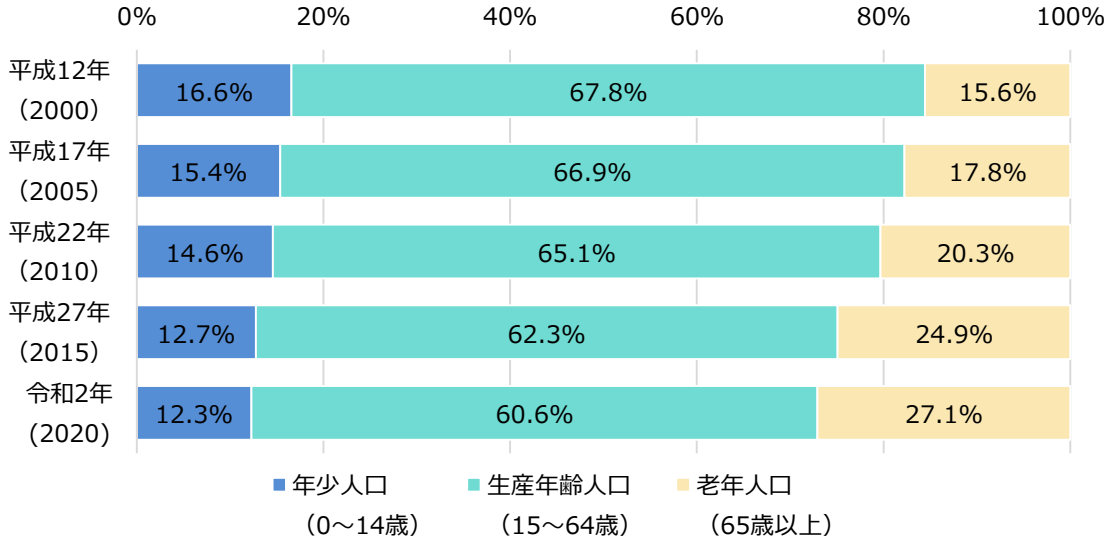
表　年齢別人口の推移

単位：人

	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）
総人口	334,824	338,834	338,712	335,444	327,692
年少人口（0～14歳）	55,484	52,002	48,692	41,865	39,177
生産年齢人口（15～64歳）	227,065	226,508	217,826	204,785	193,417
老年人口（65歳以上）	52,131	60,160	67,956	81,853	86,479

※「年齢不詳」を除くため各人口の合計と総人口は一致しない

〔資料：国勢調査〕



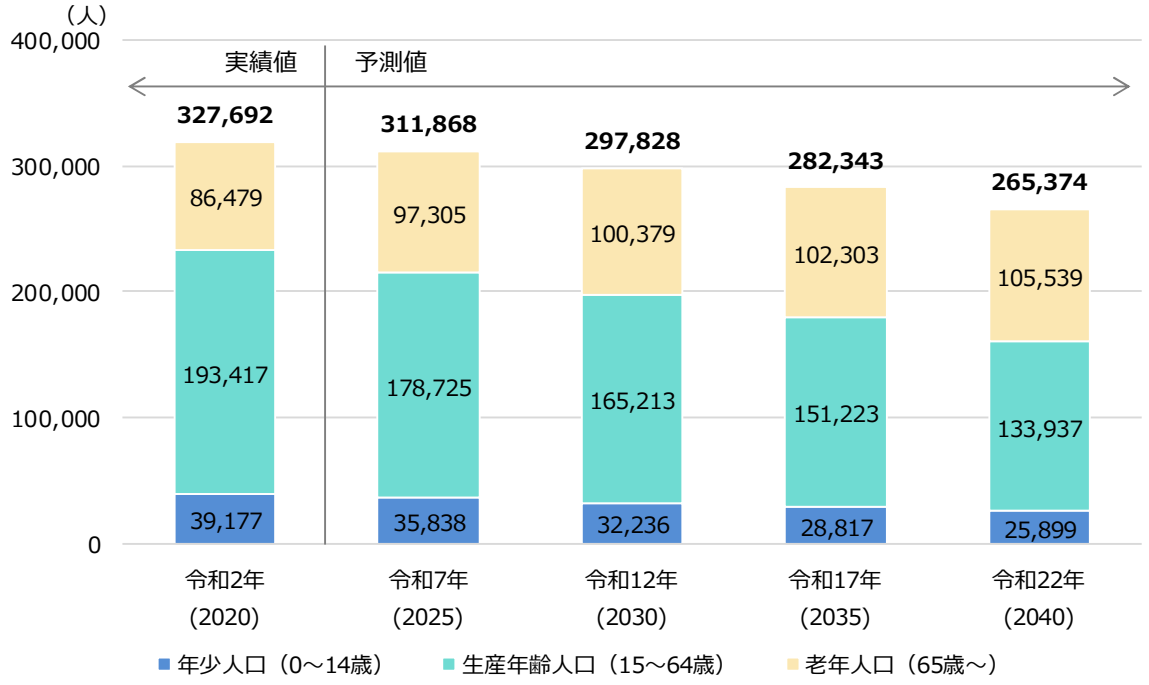
〔資料：国勢調査〕

図　年齢別人口の推移

（3）将来人口

「郡山市人口ビジョン（2020 改訂版）」の国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）に準拠した推計によると、本市の将来人口は今後減少し、令和 17（2035）年には 282,343 人、令和 22（2040）年には 265,374 人になると推計されています。

年齢別の内訳をみると、年少人口及び生産年齢人口は減少傾向で、老年人口が増加傾向と推計されています。



※令和 2（2020）年までは国勢調査による実績値、令和 7（2025）年以降は社人研準拠による推計値

〔資料：郡山市人口ビジョン（2020 改訂版）〕

図　郡山市の将来推計人口

（４）産業就業別人口

本市の産業就業人口をみると、第３次産業が最も多く、全体の 72.3%を占め、就業者数・割合ともに増加傾向にあります。第１次産業は就業者数・割合ともに減少傾向にあり、第２次産業は平成 17（2005）年以降、就業者数・割合ともに横ばいで推移しています。

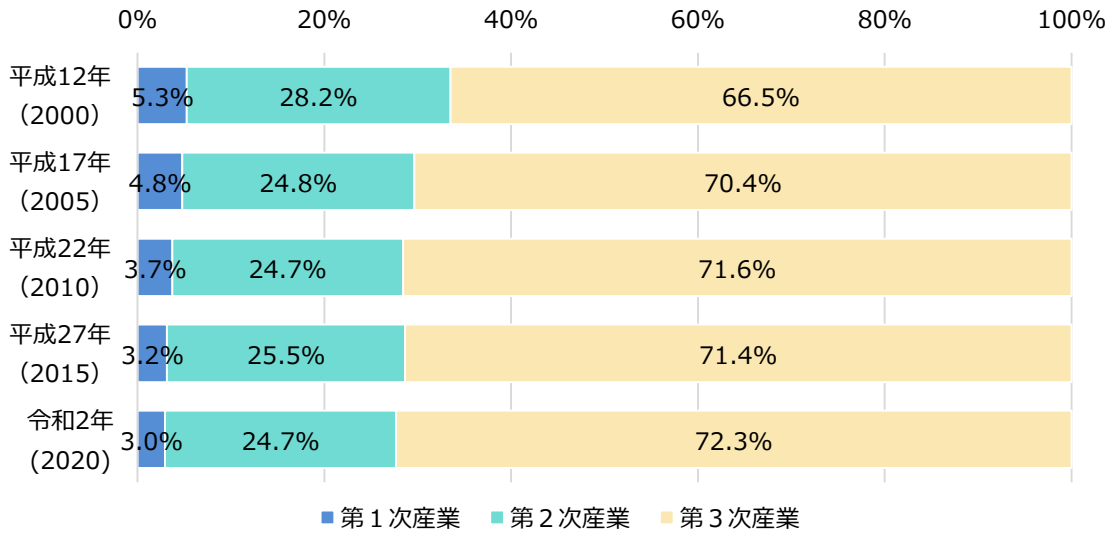
表　産業就業別人口の推移

単位：人

	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)
総人口	165,517	159,643	144,621	156,056	152,474
第１次産業	8,639	7,505	5,199	4,550	4,312
第２次産業	46,175	38,793	34,375	36,734	36,152
第３次産業	108,814	109,942	99,647	102,817	105,663

※「分類不能」の産業を含まない

〔資料：国勢調査〕



※「分類不能」の産業を含まない

〔資料：国勢調査〕

図　産業就業別人口の推移

（５）家族類型別世帯

令和２（2020）年の世帯数の割合を家族類型別にみると、多世代世帯が 6.6%、核家族世帯が 74.7%、65 歳以上のみ世帯が 18.5%となっています。

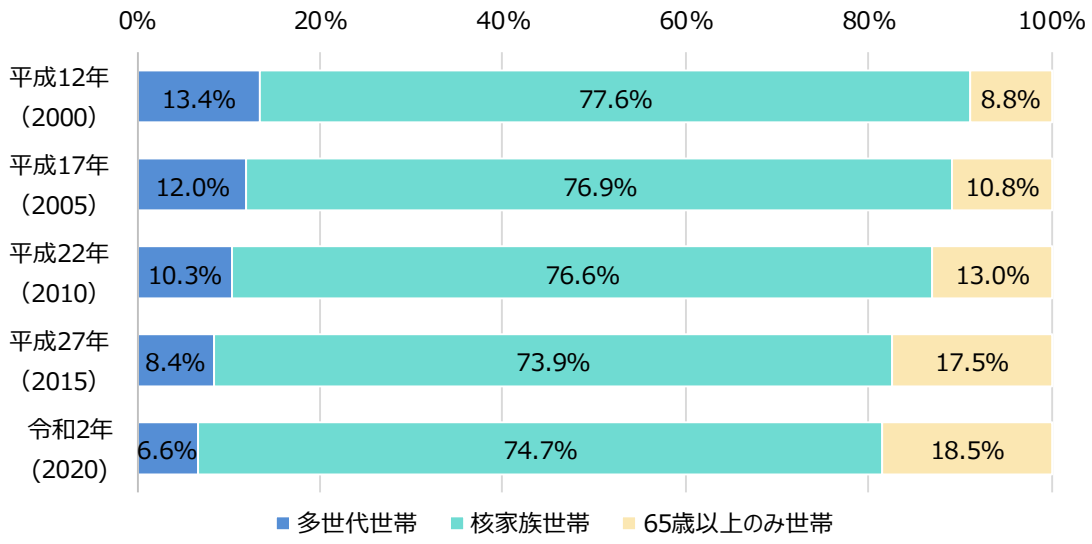
平成 12（2000）年以降、多世代世帯と核家族世帯の割合が減少傾向、65 歳以上のみ世帯の割合は増加傾向が続いています。65 歳以上のみ世帯は、世帯数も増加しています。

表　家族類型別世帯の推移

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　家族累計別世帯の推移

（６）子育て世帯

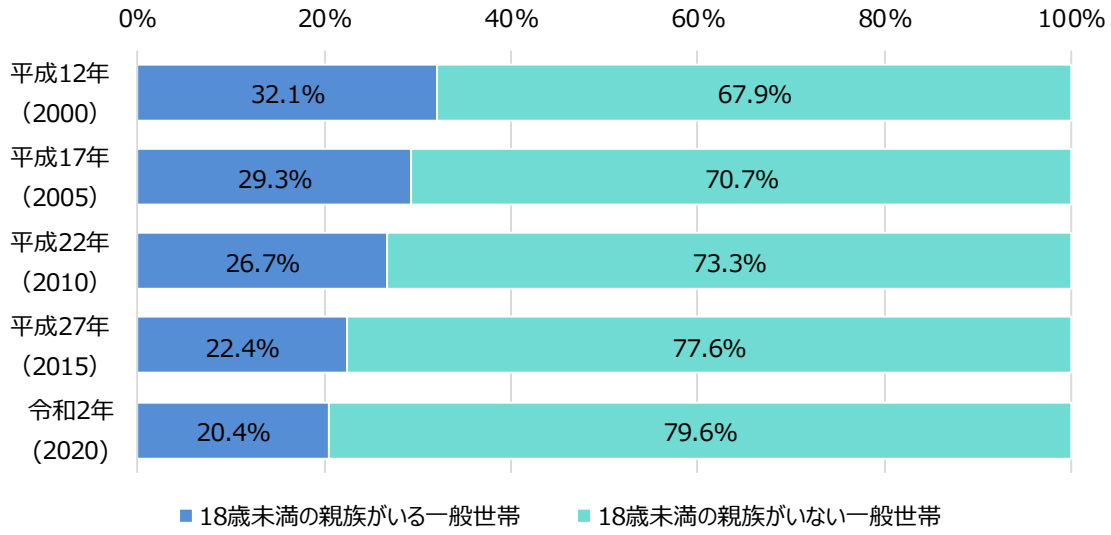
令和２（2020）年の 18 歳未満の親族がいる一般世帯は 28,640 世帯で、20.4%となっています。推移をみると、一般世帯数が増加しているのに対して、18 歳未満の親族がいる一般世帯は、平成 12（2000）年以降減少しています。また、割合も低下しています。

表　18 歳未満の親族のいる世帯数の推移

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〕

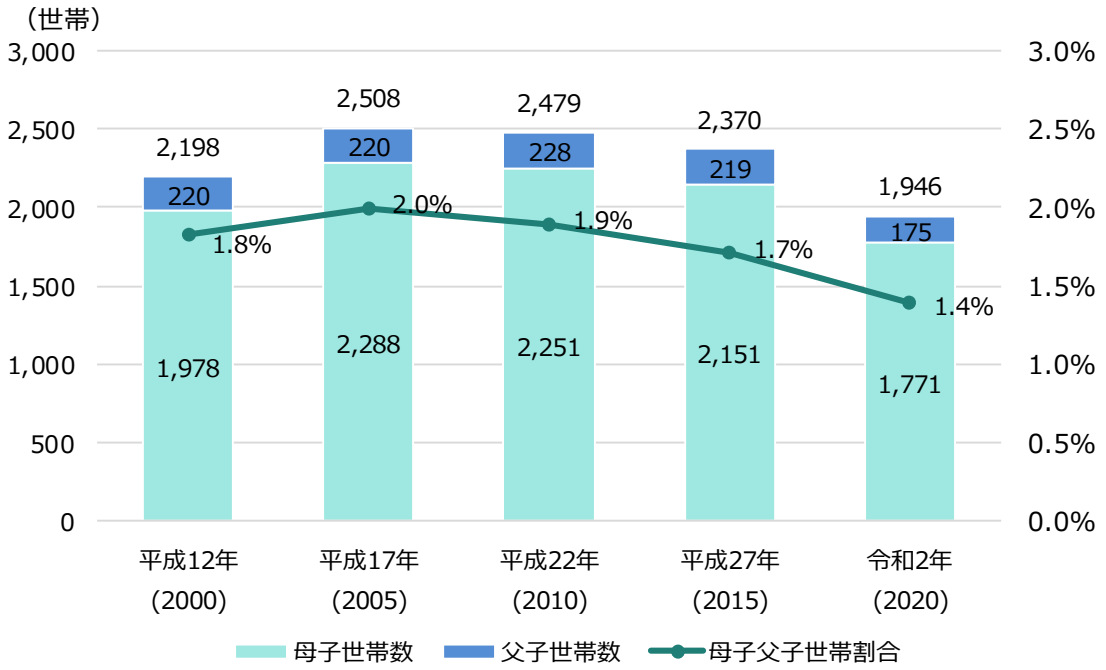


〔資料：国勢調査〕

図　18 歳未満の親族がいる世帯割合の推移

（7）母子・父子世帯の状況

令和２（2020）年の母子・父子世帯数は 1,946 世帯で一般世帯全体の 1.4%となっています。推移をみると平成 17 年（2005）を境に増加から減少へ転じています。



〔資料：国勢調査〕

図　母子・父子世帯数の推移

３－３　住まい

（１）住宅の所有

令和２（2020）年では 140,176 世帯のうち、持ち家が 57.8%、借家等総数とその他が 42.2%と持ち家に住む世帯が若干高くなっています。所有関係別の世帯数の推移をみると、持ち家は継続して増加、借家等総数は平成 27（2015）年まで増加して、その後減少しています。

表　住宅の所有関係別世帯数の推移

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）
総数	119,986	126,053	131,548	138,082	140,176
持ち家	64,373	69,811	74,487	76,749	81,010
借家等総数	53,728	54,897	56,185	59,691	57,736
公営･都市再生機構･公社の借家 ※1	5,530	5,284	5,093	5,350	5,267
民営の借家	41,526	43,625	46,317	49,279	45,967
給与住宅 ※2	5,609	4,903	3,464	3,946	5,040
間借り ※3	1,063	1,085	1,311	1,116	1,462
その他 ※4	1,885	1,345	876	1,642	1,430

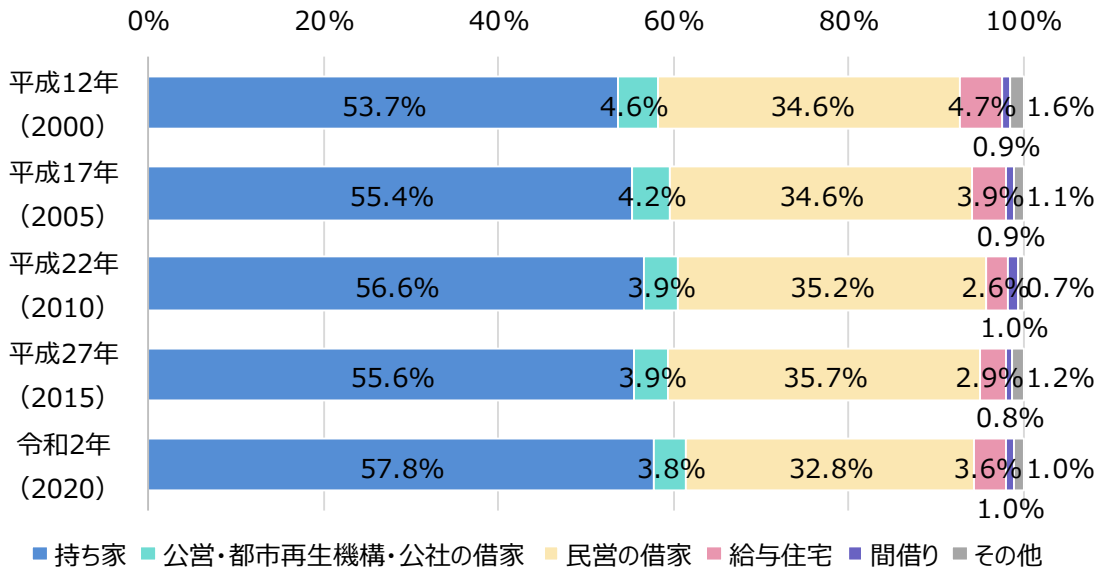
※1：総務省統計局の公表値であるため、実際の整備住戸数とは異なる

※2：会社・官公庁などの所有する住宅に、職務の都合上または給与の一部として居住する世帯

※3：他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる世帯

※4：住宅以外に住む一般世帯及び住宅の種類「不詳」

〔資料：国勢調査〕

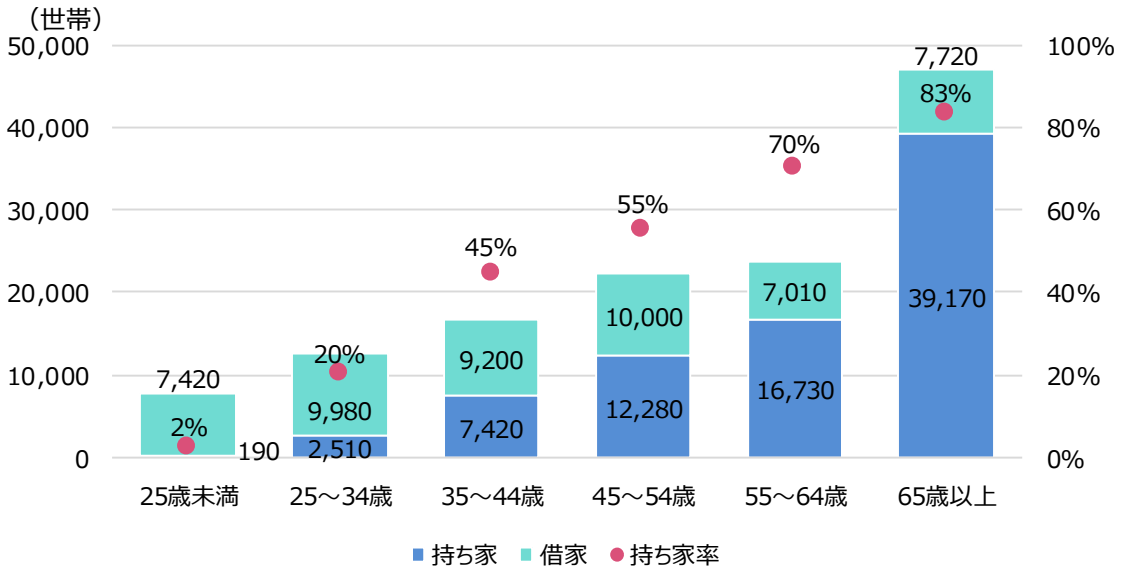


〔資料：国勢調査〕

図　住宅の所有関係別世帯割合の推移

（２）年齢別の住宅の所有

年齢別に住宅の所有状況をみると、44 歳以下では持ち家より借家が多く、45 歳以上では借家より持ち家が多くなっています。65 歳以上の持ち家率は 83%と最も高くなっています。



〔資料：令和 5 年住宅・土地統計調査〕

図　年齢別住宅の所有状況

（３）建築年代別の住宅の所有

令和５（2023）年では住宅総数 139,450 戸のうち、新耐震診断基準施行後である昭和 56（1981）年以降の住宅は、74.0%となっています。所有関係別にみると、昭和 55（1980）年以前の住宅の割合が最も高いのは、公営・都市再生機構・公社の借家の 29.4%で、昭和 46（1971）年～昭和 55（1980）年の割合も最も高くなっています。次いで、持ち家の 22.6%、民営借家の 8.2%、給与住宅の 7.4%となっています。

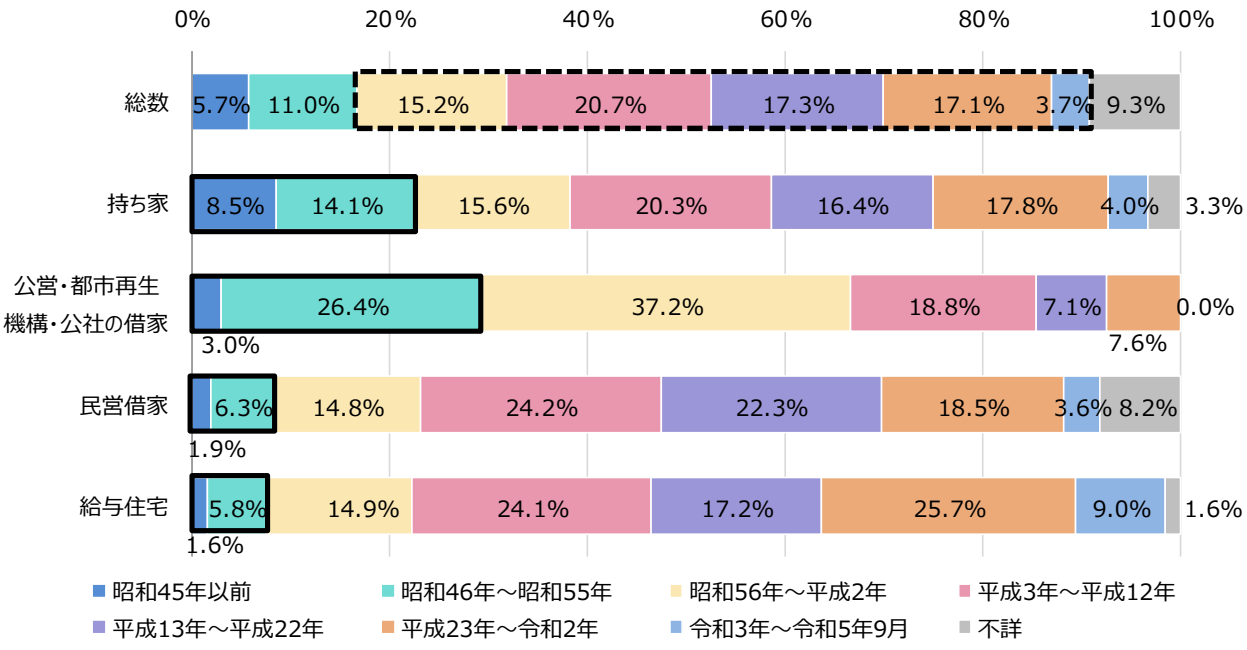
表　住宅の所有関係別・建築時期別住宅数の推移

単位：戸

	総数	持ち家	公営･都市再生機構･公社の借家	民営借家	給与住宅
昭和45年以前	7,880	6,840	110	870	60
昭和46年～昭和55年	15,350	11,300	970	2,860	220
昭和56年～平成2年	21,170	12,550	1,370	6,690	560
平成3年～平成12年	28,860	16,330	690	10,930	910
平成13年～平成22年	24,140	13,170	260	10,060	650
平成23年～令和2年	23,860	14,280	280	8,340	970
令和3年～令和5年9月	5,200	3,240	－	1,620	340
不詳	12,990	2,650	0	3,710	60

※サンプル調査のため、項目の合計と総数が合わない場合がある

〔資料：令和５年住宅・土地統計調査〕



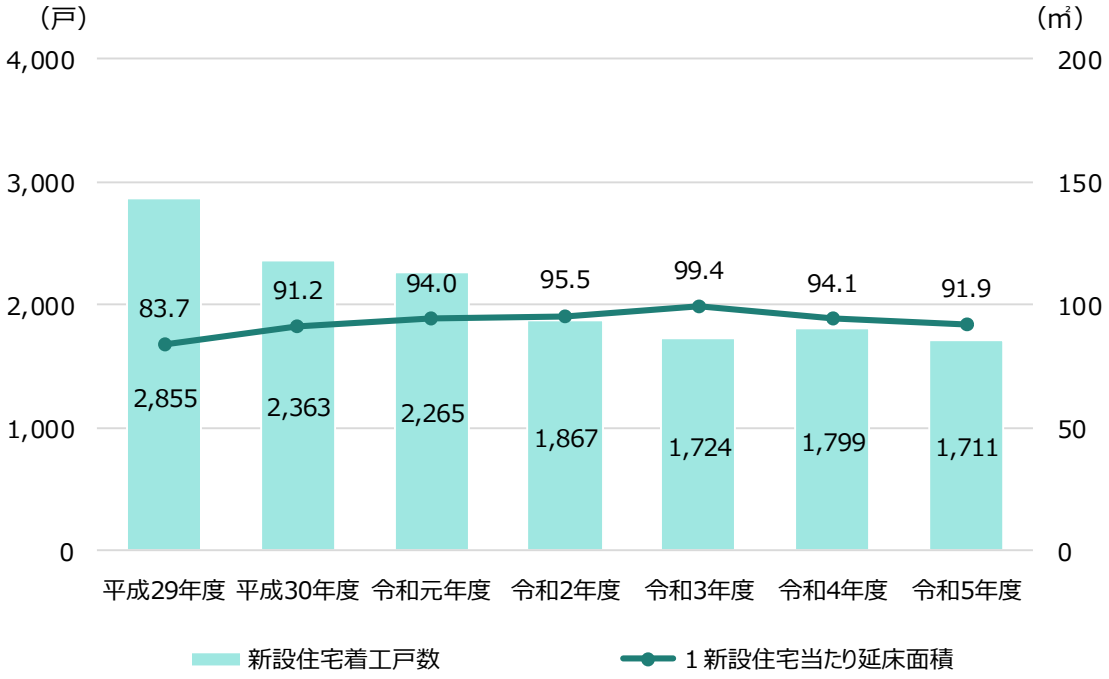
〔資料：令和５年住宅・土地統計調査〕

図　住宅の所有関係別・建築時期別住宅数の推移

（４）新設住宅着工戸数

令和５（2023）年度の新設住宅着工戸数は、1,711 戸となっています。平成 29（2017）年度以降、概ね減少傾向で推移しています。

１新設住宅当たり延床面積は、令和３（2021）年度まで増加傾向にありましたが、減少傾向に転じ令和５（2023）年度には 91.9 ㎡となっています。

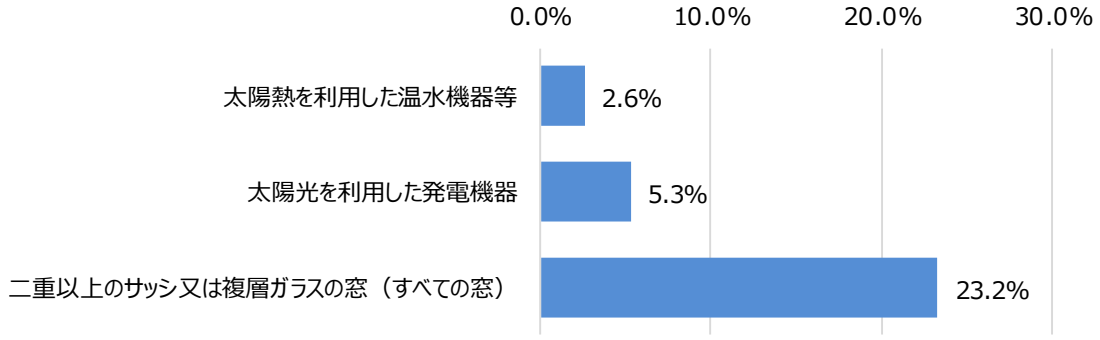


〔資料：中核市都市要覧〕

図　新設住宅着工戸数の推移

（５）省エネルギー設備

省エネルギー設備の設置状況をみると、二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置（すべての窓）は 23.2%、太陽光を利用した発電機器は 5.3%、太陽熱を利用した温水機器等は 2.6%となっています。



〔資料：令和５年住宅・土地統計調査〕

図　省エネルギー設備

（６）高齢者仕様

高齢者仕様の整備状況をみると、手すりなど、どれか一つでも整備をしている住宅は専用住宅全体で 49.8%となっています。そのうち、「手すりがある」が 39.4%、次いで「段差のない屋内」が 19.3%、「またぎやすい高さの浴槽」が 18.5%となっています。

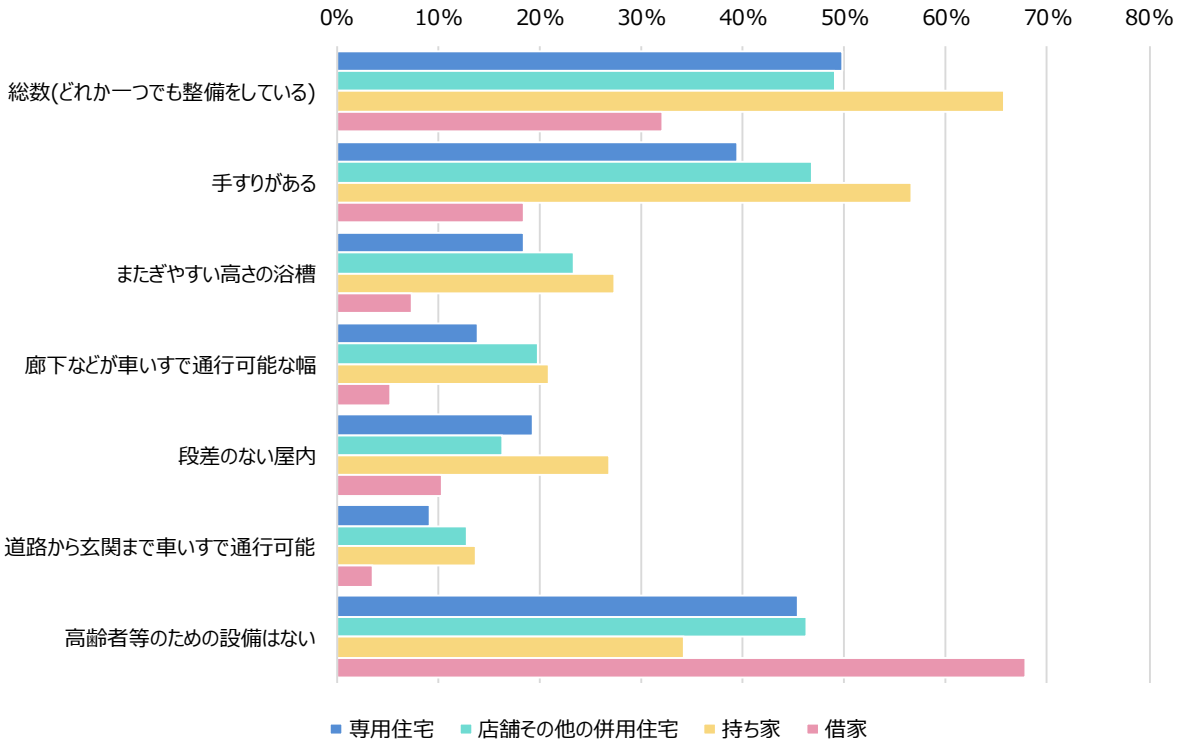
所有関係別でみると、持ち家の 65.8%が高齢者仕様の整備をしているのに対して、借家は 32.1%と持ち家の半分程度となっています。

表　高齢者仕様整備の状況

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〕



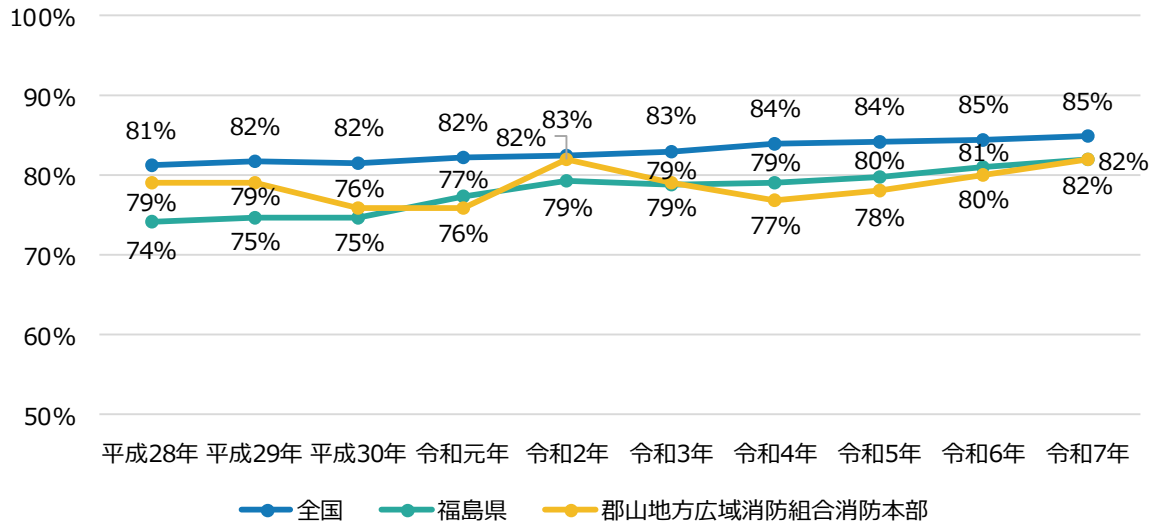
〔資料：令和５年住宅・土地統計調査〕

図　高齢者仕様整備の状況

（７）住宅用火災警報器の設置率

本市、田村市、三春町、小野町で構成される郡山地方広域消防組合管内の住宅用火災警報器の設置率は、令和７（2025）年６月時点で 82%となっています。全国の 85%より低く、福島県と同率となっています。

平成 28（2016）年以降の設置率の推移をみると、令和２（2020）年に大幅に上昇した後、低下に転じましたが、令和４（2022）年以降は上昇傾向が続いています。

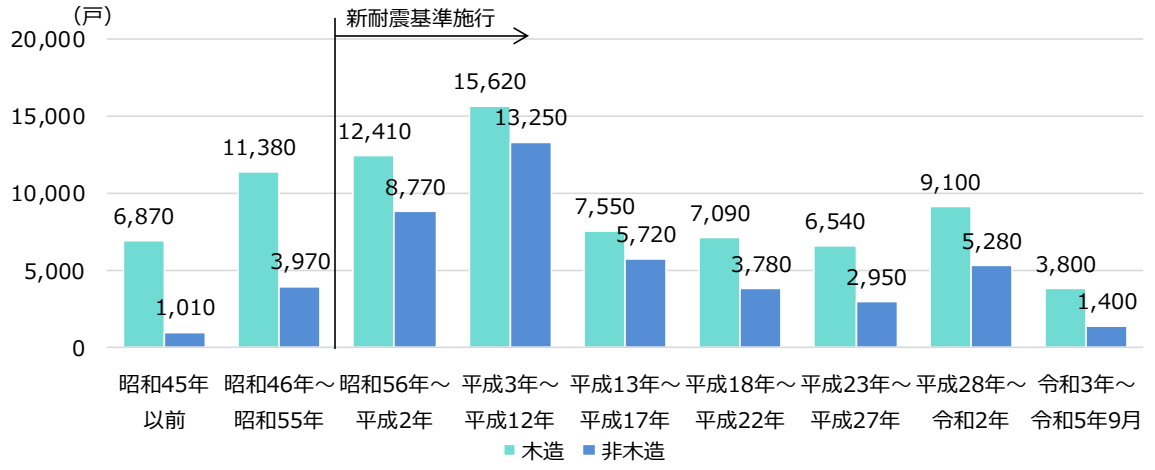


〔資料：総務省消防庁（住宅用火災警報器設置推進会議資料）、各年６月時点、令和２（2020）年のみ７月時点〕

図　住宅用火災警報器設置率の推移

（８）住宅の建築時期

建築時期別にみると、平成３（1991）年～平成 12（2000）年に建築された住宅が最も多くなっています。昭和 55（1980）年以前に建設された住宅は 23,230 戸で、その構造は木造が 18,250 戸、非木造が 4,980 戸となっています。



〔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

（９）腐朽・破損の状況

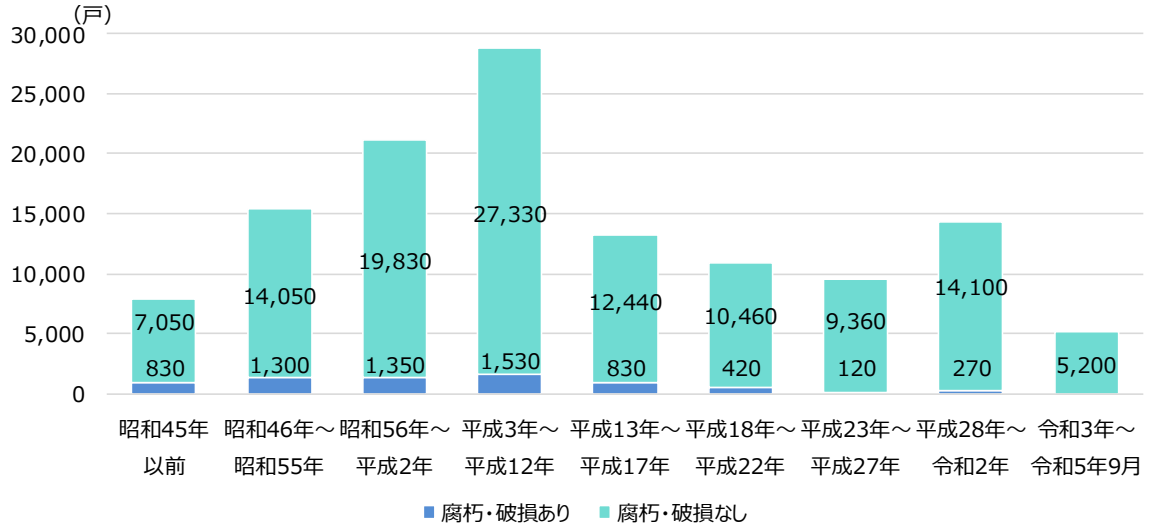
住宅総数のうち、「腐朽・破損あり」は 7,910 戸となっています。「腐朽・破損あり」の住宅を建築時期別にみると、平成３（1991）年～平成 12（2000）年に建築された住宅が 1,530 戸と最も多くなっています。

表　住宅の種類及び腐朽・破損の有無別建築時期別住宅数

	総数	昭和45年以前	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成17年	平成18年～平成22年	平成23年～平成27年	平成28年～令和2年	令和3年～令和5年9月
住宅総数	139,450	7,880	15,350	21,170	28,860	13,270	10,870	9,490	14,380	5,200
持ち家	80,360	6,840	11,300	12,550	16,330	7,060	6,110	6,040	8,240	3,240
借家	52,470	1,040	4,050	8,620	12,530	6,210	4,760	3,450	6,140	1,960
腐朽・破損あり	7,910	830	1,300	1,350	1,530	830	420	120	270	－
持ち家	3,560	670	680	640	900	240	130	100	120	－
借家	3,890	170	620	710	630	590	290	20	150	－
腐朽・破損なし	131,540	7,050	14,050	19,830	27,330	12,440	10,460	9,360	14,100	5,200
持ち家	76,800	6,180	10,620	11,910	15,440	6,820	5,980	5,940	8,120	3,240
借家	48,580	870	3,430	7,920	11,900	5,620	4,480	3,430	5,990	1,960

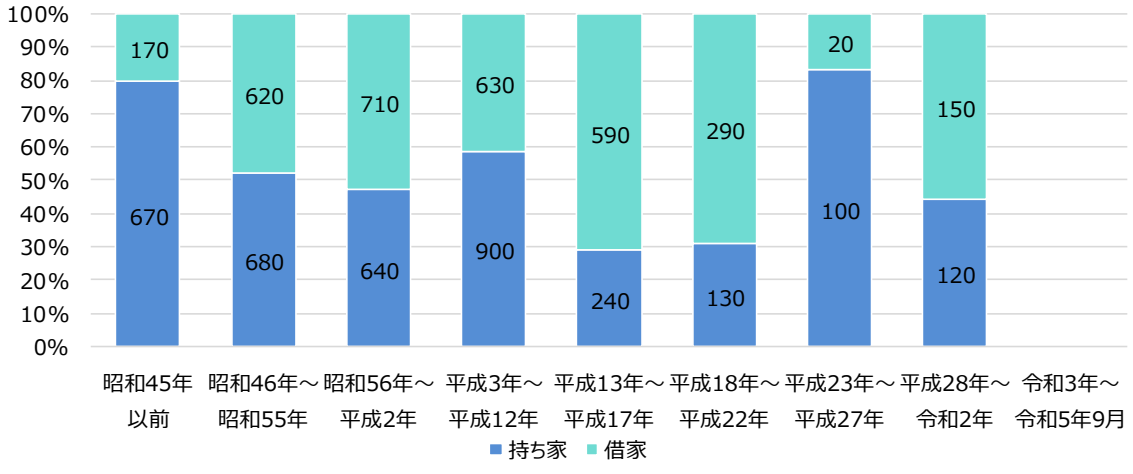
※住宅総数には建築の時期と住宅の所有の関係「不詳」を含むので、住宅総数と内訳の合計数が異なる

〔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　腐朽・破損の有無及び建築時期別住宅数



〔資料：令和５年住宅・土地統計調査〕

図　住宅の種類及び建築時期別腐朽・破損あり住宅数

(10) 高齢者福祉施設等

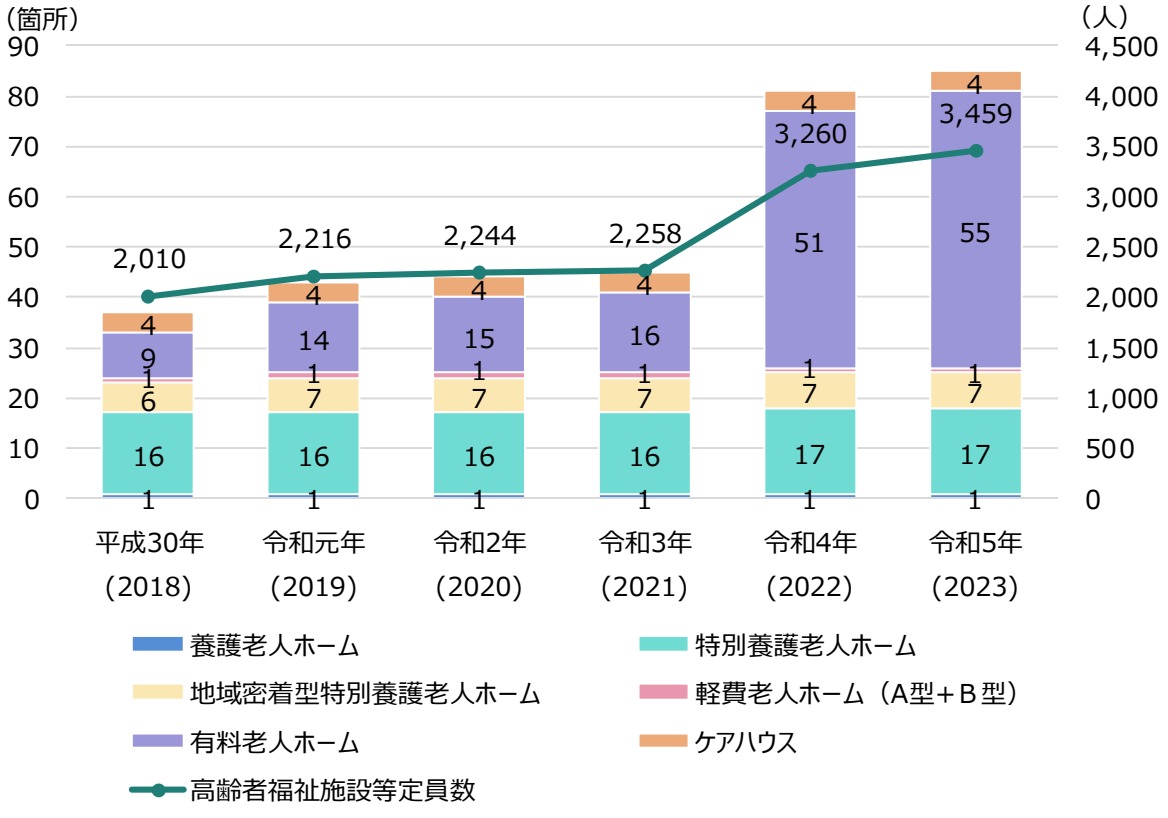
高齢者福祉施設数の推移をみると、令和３（2021）年までに大きな変化はありませんが、令和４（2022）年度の統計指標の見直しにより、有料老人ホームにサービス付き高齢者向け住宅が含まれることとなったため、令和４（2022）年度以降、施設数と高齢者福祉施設等定員数が大きく増加しています。令和５（2023）年度の高齢者福祉施設等定員数は 3,459 人となっています。

表　高齢者福祉施設等の推移

単位：箇所、人

	平成30年 (2018)	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)	令和3年 (2021)	令和4年 (2022)	令和5年 (2023)
養護老人ホーム	1	1	1	1	1	1
特別養護老人ホーム	16	16	16	16	17	17
地域密着型特別養護老人ホーム	6	7	7	7	7	7
軽費老人ホーム（A型＋B型）	1	1	1	1	1	1
有料老人ホーム	9	14	15	16	51	55
ケアハウス	4	4	4	4	4	4
高齢者福祉施設等定員数	2,010	2,216	2,244	2,258	3,260	3,459

〔資料：中核市都市要覧〕

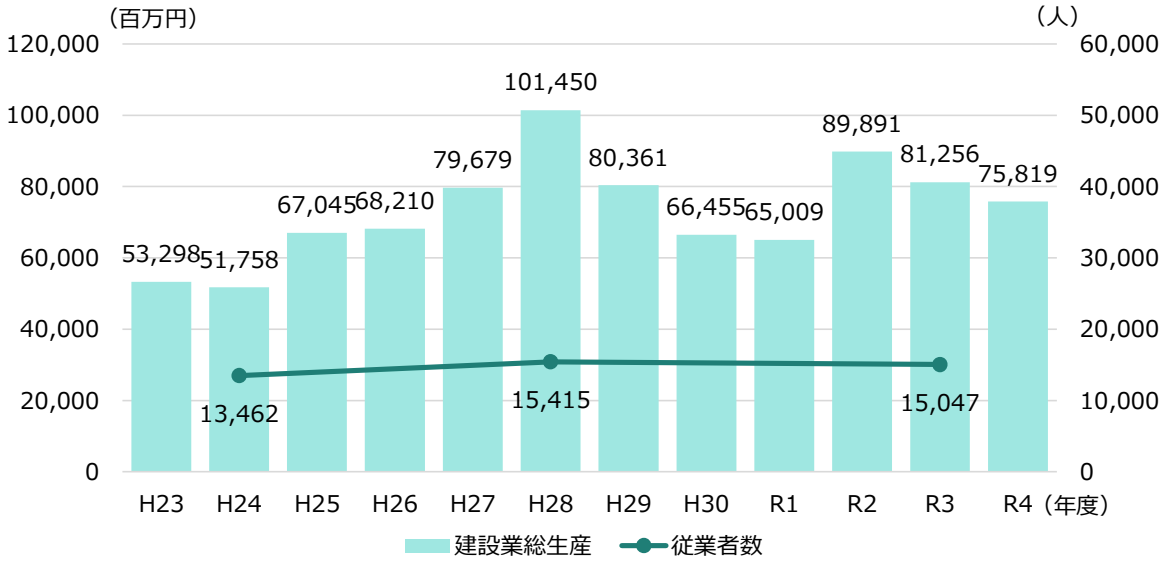


〔資料：中核市都市要覧〕

図　高齢者福祉施設等の推移

（11）建設業総生産

本市の建設業総生産は、800 億円前後で推移しており、平成 28（2016）年に 1,000 億円を越えその後減少傾向となっています。建設業の従業者数は、15,000 人程度で横ばいとなっています。

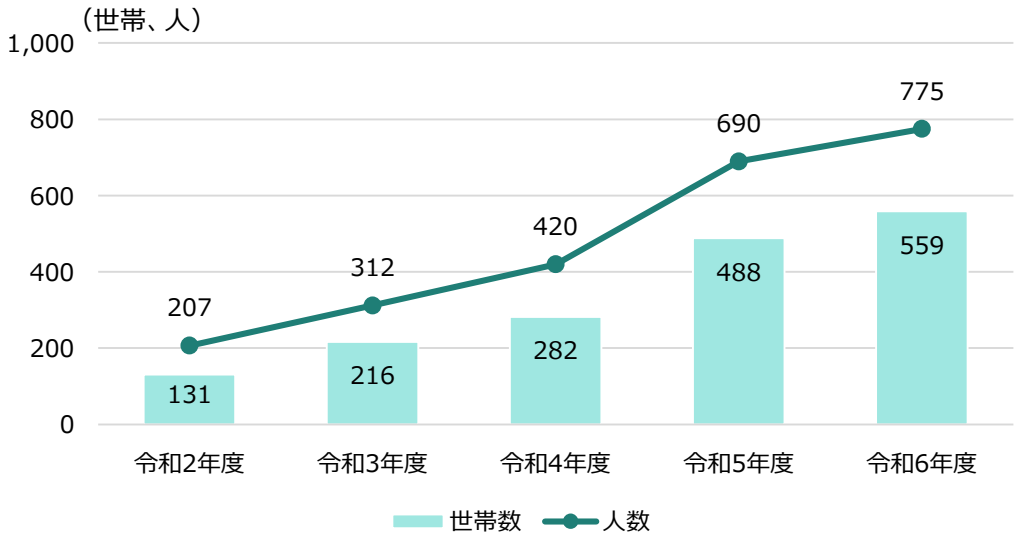


〔資料：令和 4 年度福島県市町村民経済計算年報、経済センサス-活動調査〕

図　建設業総生産及び従業者数の推移（郡山市）

（12）移住世帯・移住者数

本市を含む県中地域の移住世帯数、移住者数はともに、近年増加傾向にあり、令和 6（2024）年度は、移住世帯数 559 世帯、移住者数 775 人となっています。

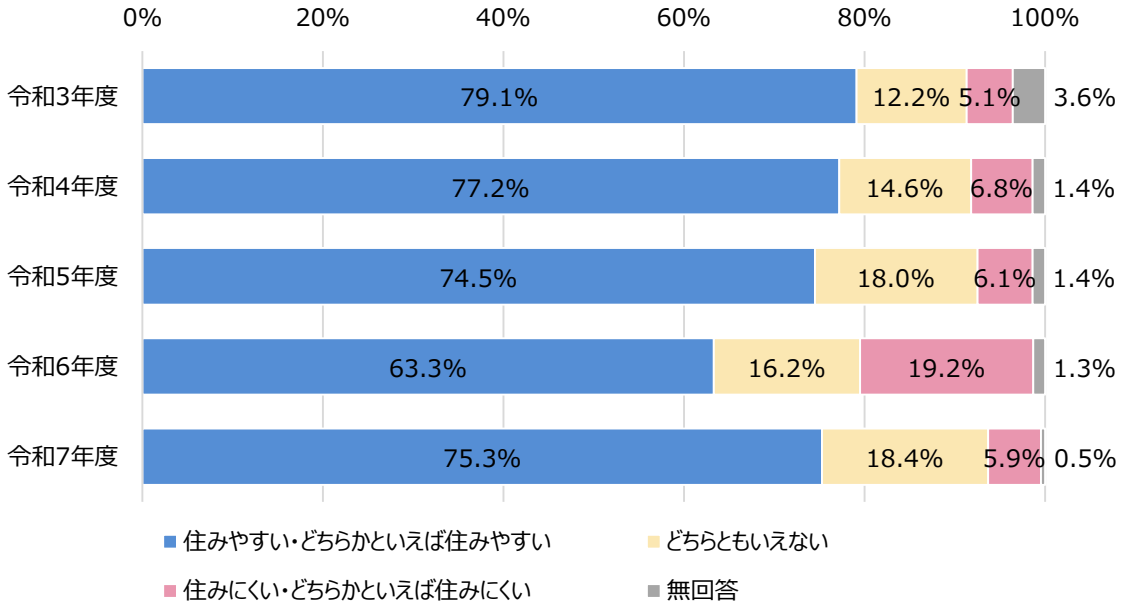


〔資料：福島県企画調整部ふくしまぐらし推進課〕

図　移住世帯数・移住者数の推移（県中地域）

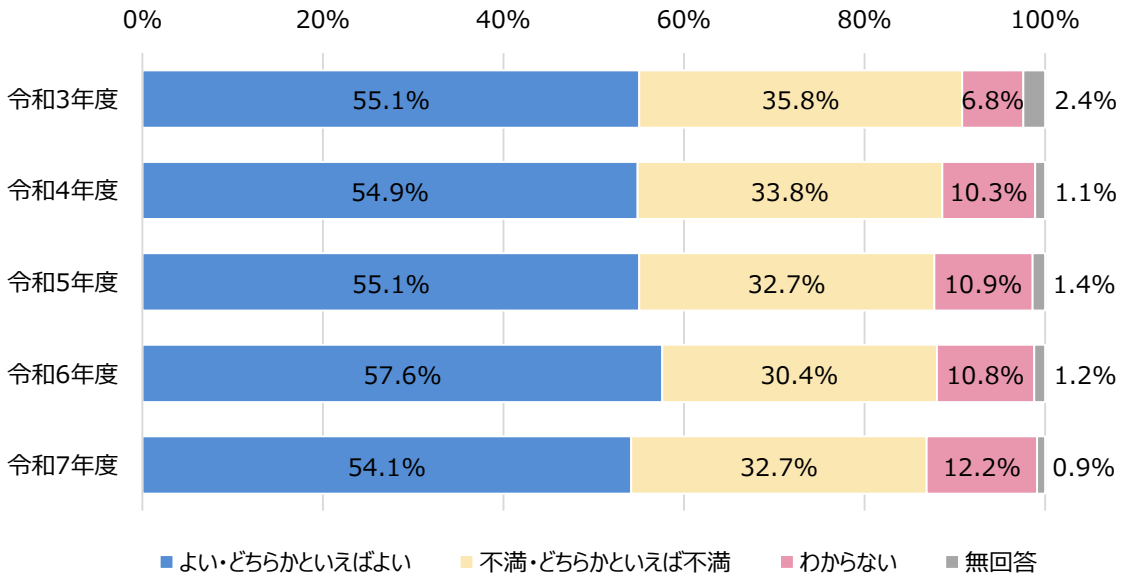
(13) 市民意識調査

令和 7 年度市民意識調査をみると、まちの住み心地について、住みやすい・どちらかといえば住みやすいと回答した割合は、75.3%となっています。令和 6 年度までは年々減少していましたが、12.0 ポイント上昇しました。住環境について、よい・どちらかといえばよいと回答した割合は、54.1%となっており、令和 3 年度以降 50%以上を維持しています。



〔資料：各年度市民意識調査〕

図　まちの住み心地について



〔資料：各年度市民意識調査〕

図　住環境について

4　市営住宅の現況

4－1　市営住宅の現況

（1）市営住宅の分布状況

令和7（2025）年4月1日現在、本市には、市営住宅34団地264棟3,617戸が整備されています。

No	団地名称	所在地	建設年度	構造	管理棟数	管理戸数
1	鶴見坦団地	福島県郡山市鶴見坦一丁目５番３３号	1977	高層	1	52
2	日吉ケ丘団地	福島県郡山市富田町日吉ケ丘４９番地	1963	簡平	10	40
3	希望ケ丘団地	福島県郡山市希望ケ丘８番１２号ほか	1959～1961	木造	19	19
			1983～1988	中耐	10	240
			1999	中耐	2	48
			1987～1996	高層	12	537
4	緑ケ丘団地	福島県郡山市緑ケ丘西一丁目１４番地の１	1990～1995	中耐	9	216
5	緑ケ丘東団地	福島県郡山市緑ケ丘東五丁目１番地の１	2000～2004	中耐	5	120
6	堀切西団地	福島県郡山市大槻町字堀切西２番地の５	1996	中耐	1	12
7	西ノ宮西団地	福島県郡山市大槻町字西ノ宮西５８番地の１	1981	中耐	1	16
8	中ノ平団地	福島県郡山市大槻町字中ノ平５９番地	1965	簡平	15	60
			1978･1981	中耐	3	76
9	新池下団地	福島県郡山市大槻町字新池下３番地	1979･1980	中耐	9	240
10	仁池向団地	福島県郡山市大槻町字仁池向１番地	1965	簡平	18	72
			1975	中耐	2	40
11	小山田団地	福島県郡山市大槻町字小山田前１２番地	1968	簡平	7	28
			1969～1976	簡二	10	60
			1969～1975	中耐	29	704
12	小山田第二団地	福島県郡山市大槻町字小山田前３番地	1978	中耐	5	136
13	小山田西団地	福島県郡山市大槻町字小山田西１３番地	1976	中耐	2	64
14	長久保団地	福島県郡山市安積町長久保二丁目１番地の２	1996	中耐	2	32
15	安積団地	福島県郡山市安積町笹川字西長久保６４番地の１ほか	1968～1971	中耐	10	168
			2006～2009	中耐	3	74
16	荒池淵団地	福島県郡山市安積町笹川字荒池淵１２番地	1960	木造	5	10
17	大洲河原第二団地	福島県郡山市安積町日出山字大洲河原７６番地ほか	1964	木造	7	7
18	千杯田第一団地	福島県郡山市喜久田町堀之内字千杯田３番地	1982	中耐	1	16
19	千杯田第二団地	福島県郡山市喜久田町堀之内字千杯田１番地	1982	中耐	3	40
20	広野入団地	福島県郡山市日和田町字広野入５８番地	1997	中耐	2	32
21	三本松団地	福島県郡山市日和田町字三本松７８番地	1978	中耐	2	60
22	新田団地	福島県郡山市日和田町高倉字新田２番地	1986･1987	中耐	2	36
23	高倉団地	福島県郡山市日和田町高倉字町裏５７番地	1982･1987	中耐	3	44
24	大原ふれあい団地	福島県郡山市富久山町久保田字大原１２３番地の１	1994	中耐	5	50
25	古町団地	福島県郡山市富久山町久保田字古町１３７番地の１	1993	中耐	1	24
26	道ノ窪第一団地※				0	0
27	大師前団地※				0	0
28	陣場団地	福島県郡山市富久山町福原字陣場１番地	1963･1964	簡平	11	43
29	八山田四丁目団地	福島県郡山市八山田四丁目２４番地	1994～1996	中耐	4	96
30	太田道上団地	福島県郡山市湖南町舟津字太田道上３００５番地	1961	木造	3	6
31	朝日団地	福島県郡山市湖南町福良字朝日９１８８番地	1960～1962	木造	9	12
32	熱海六丁目団地	福島県郡山市熱海町熱海六丁目６５番地	1975	中耐	1	24
			1998	中耐	2	30
33	対面原団地	福島県郡山市熱海町玉川字対面原２０番地	1989	中耐	1	16
34	松ケ岡団地	福島県郡山市田村町山中字日照田１２２番地	1961	木造	4	4
35	緑ケ岡団地	福島県郡山市田村町正直字南９９番地	1962	木造	11	11
36	芹沢団地	福島県郡山市西田町芹沢字川前１９１番地	1959	木造	2	2
合　計					264棟	3,617戸

※解体済み

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

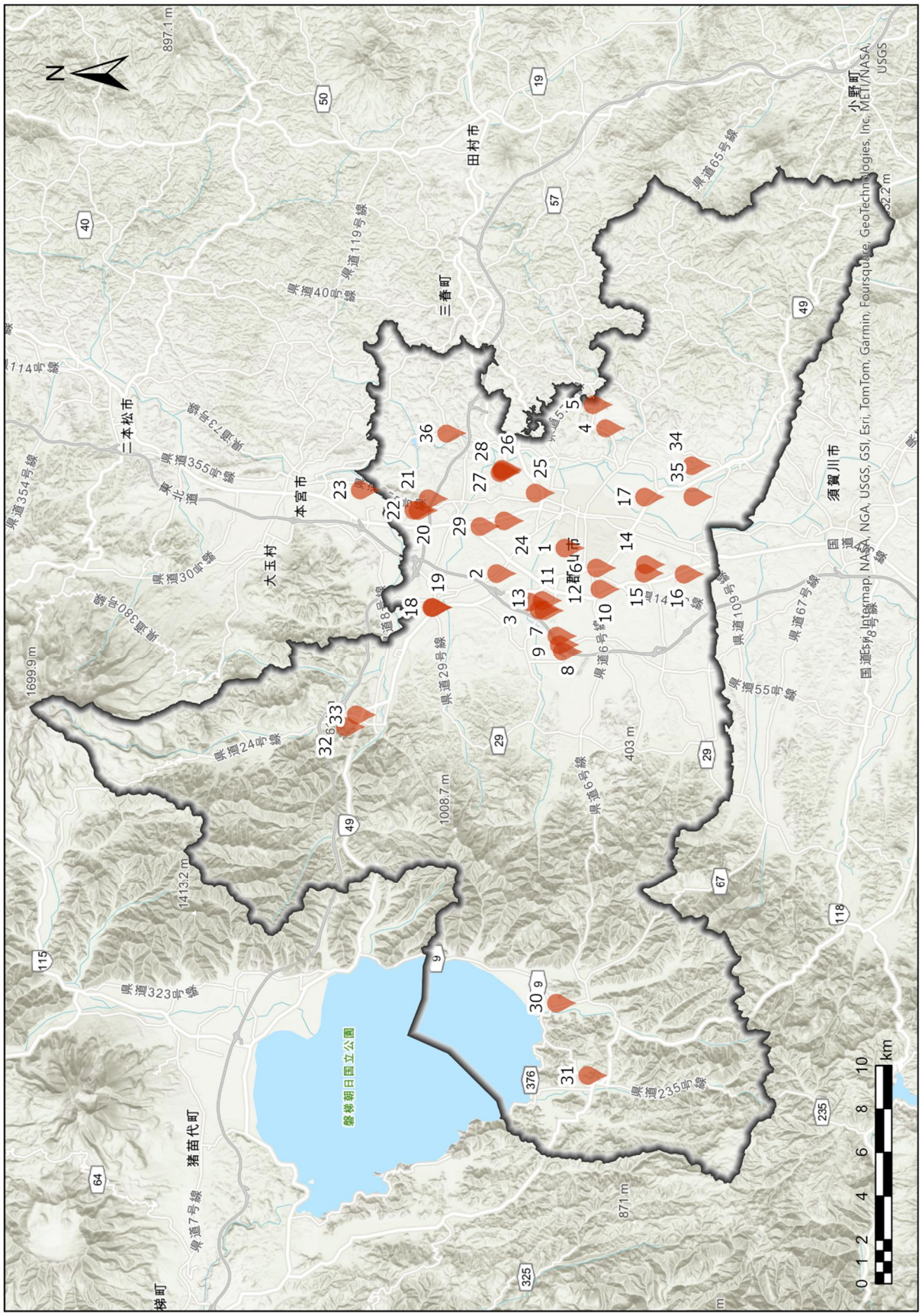

N
二本松市
本宮市
大玉村
三春町
田村市
郡山市
須賀川市
小野町
猪苗代町
磐梯町
磐梯朝日国立公園
東北道
県道354号線
県道355号線
県道380号線
県道30号線
県道24号線
県道29号線
県道323号線
県道7号線
県道6号線
県道40号線
県道119号線
県道65号線
県道109号線
県道67号線
県道55号線
県道235号線
国道4号線
国道49号線
1699.9 m
1413.2 m
1008.7 m
897.1 m
871 m
403 m
22.2 m
0 1 2 4 6 8 10 km
Esri, HERE, Garmin, Foursquare, Geotechnologies, Inc, METI/NASA, USGS, NASA, USGS, GSI, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, Geotechnologies, Inc, METI/NASA, USGS, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

図　市営住宅団地位置図

（２）建築時期

①建築年代別市営住宅の状況

建築年代別にみると、昭和 56（1981）年の新耐震基準施行前に建築された住宅が 194 棟と全体の 73.5%で 7 割以上を占めています。構造別にみると、木造・簡平・簡二はあわせて 131 棟で全体の 49.6%、中耐は 120 棟で全体の 45.5%、高層は 13 棟で全体の 4.9%を占めています。

表　構造別建築年代別市営住宅の状況

単位：棟

	昭和35年以前	昭和36年～昭和45年	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	合計
木造	24	36	0	0	0	0	60
簡平	0	61	0	0	0	0	61
簡二	0	7	3	0	0	0	10
中耐	0	12	50	27	25	6	120
高層	0	0	1	8	4	0	13
合計	24	116	54	35	29	6	264

※木造：木造住宅
※簡平：簡易耐火構造平屋建て
※簡二：簡易耐火構造二階建て
※中耐：中層耐火構造
※高層：高層耐火構造

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

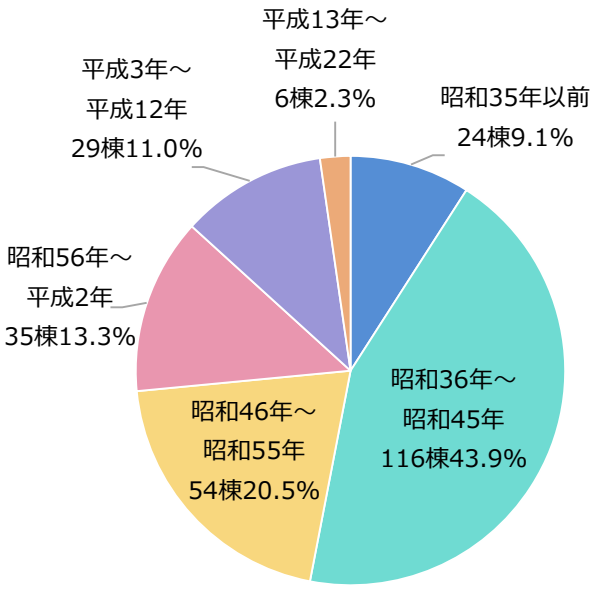


図　建築年代別市営住宅の状況

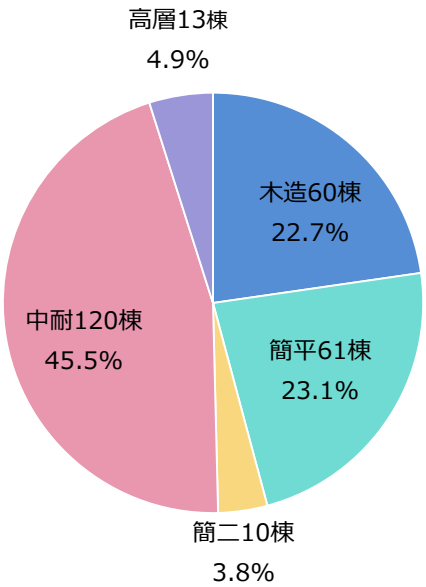
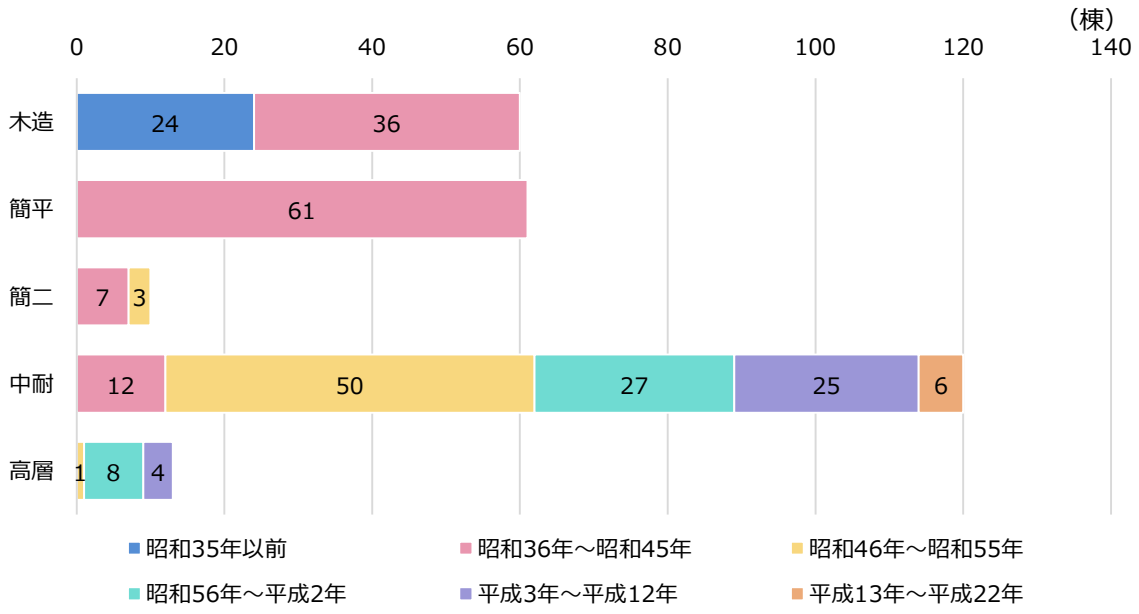
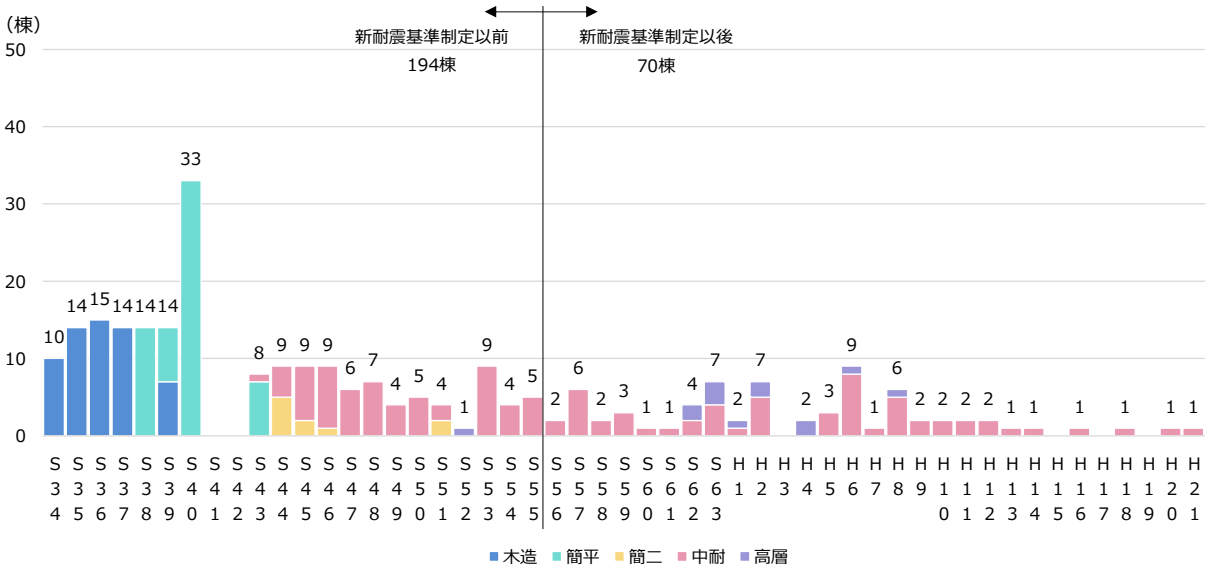


図　構造別市営住宅の状況



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　構造別建築年代別市営住宅の状況



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　構造別建築代別市営住宅の状況

②地区別建築年代別市営住宅の状況

全戸数のうち、中央地区に分布する住宅が最も多く、128 戸で 4 割以上を占めています。

昭和 56（1981）年の新耐震基準制定以前に建築された住宅は、地区別にみると、南部地区で最も多く 88.0%、西部地区で 81.3%、中央地区で 80.5%、北部地区で 46.9%を占めています。

表　地区別建築年代別市営住宅の状況

単位：棟

	昭和35年以前	昭和36年～昭和45年	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	合計
中央	14	52	37	18	7	0	128
北部	2	11	2	5	12	0	32
南部	5	29	3	0	2	3	42
西部	3	24	12	7	2	0	48
東部	0	0	0	5	6	3	14
総計	24	116	54	35	29	6	264

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

表　市営住宅の地区区分

中央	1 鶴見坦、2 日吉ケ丘、3 希望ケ丘、6 堀切西、10 仁池向、11 小山田、12 小山田第二、13 小山田西
北部	20 広野入、21 三本松、22 新田、23 高倉、24 大原ふれあい、25 古町、28 陣場、29 八山田四丁目、36 芹沢
南部	14 長久保、15 安積、16 荒池淵、17 大洲河原第二、34 松ケ岡、35 緑ケ岡
西部	7 西ノ宮西、8 中ノ平、9 新池下、18 千杯田第一、19 千杯田第二、30 太田道上、31 朝日、32 熱海六丁目、33 対面原
東部	4 緑ケ丘、5 緑ケ丘東

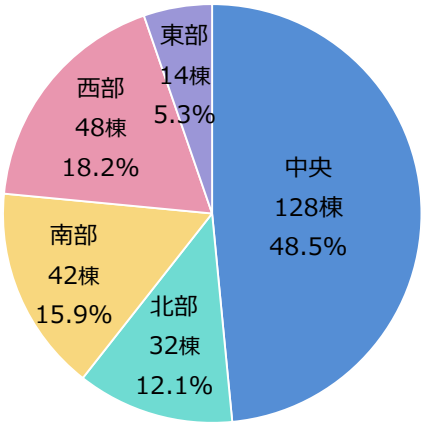
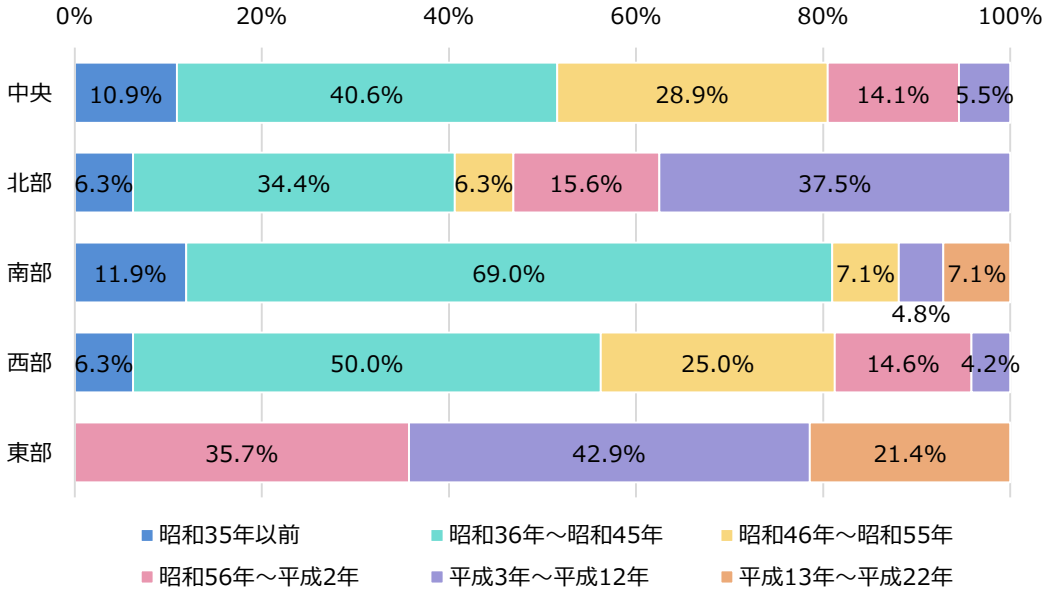


図　地区別市営住宅の状況



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　地区別建築年代別市営住宅の状況

③構造別耐用年数経過状況

木造、簡平、簡二の住宅は全棟が耐用年数※を経過しており、全体の 49.6%を占めています。

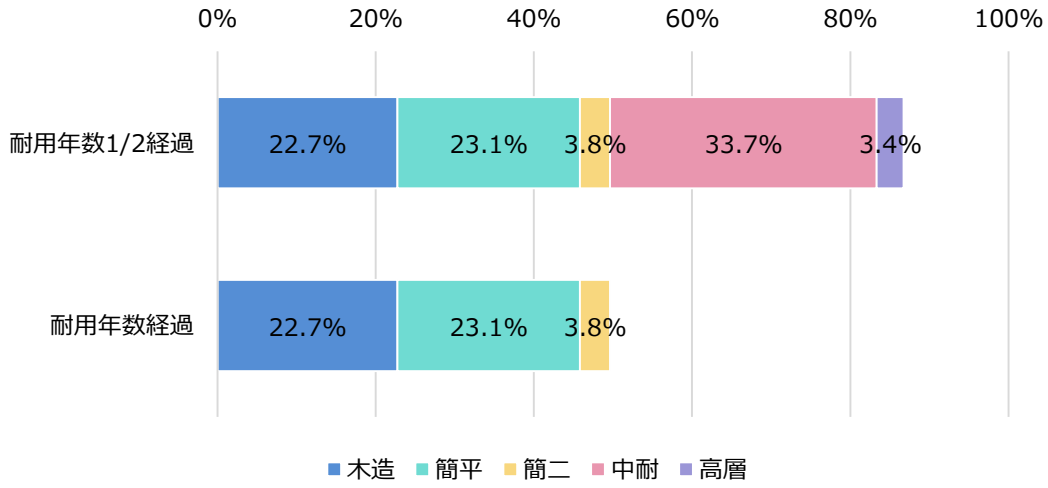
耐用年数の 1/2 を経過している住宅は、229 棟あり、86.7%を占めており、構造別にみると、中耐が最も多く 33.7%を占めています。

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

構造	耐用年数
耐火構造の住宅	70 年
簡易耐火の住宅･簡易耐火構造二階建て	45 年
木造の住宅（耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く）簡易耐火構造平屋建て	30 年

〔資料：公営住宅法施行令〕

④地区別耐用年数経過の状況

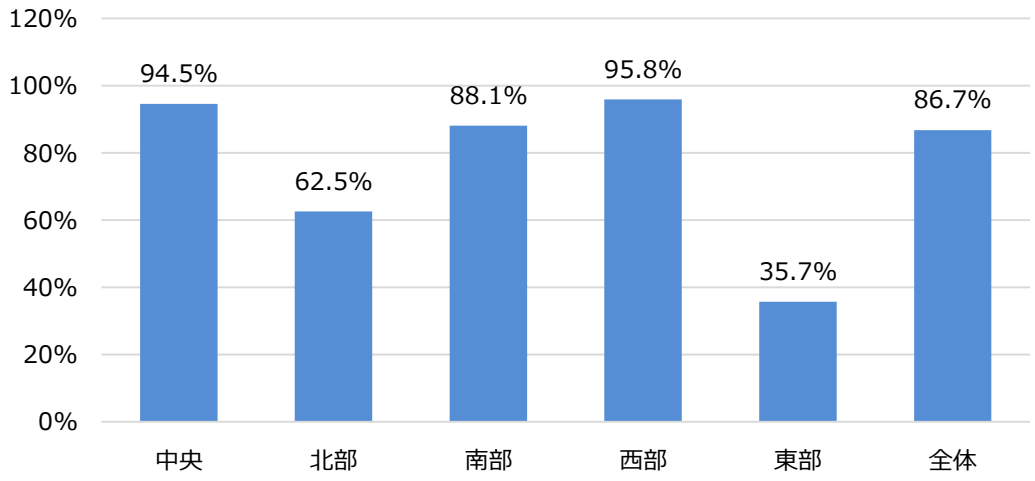
地区別の耐用年数経過の状況をみると、耐用年数を経過している住宅の割合は、南部で最も多く 64.3%となっています。耐用年数の 1/2 を経過している住宅は、西部で 95.8%、中央で 94.5%と 9 割以上を占めており、南部でも 9 割近くを占めています。

表　地区別耐用年数経過の状況

単位：棟

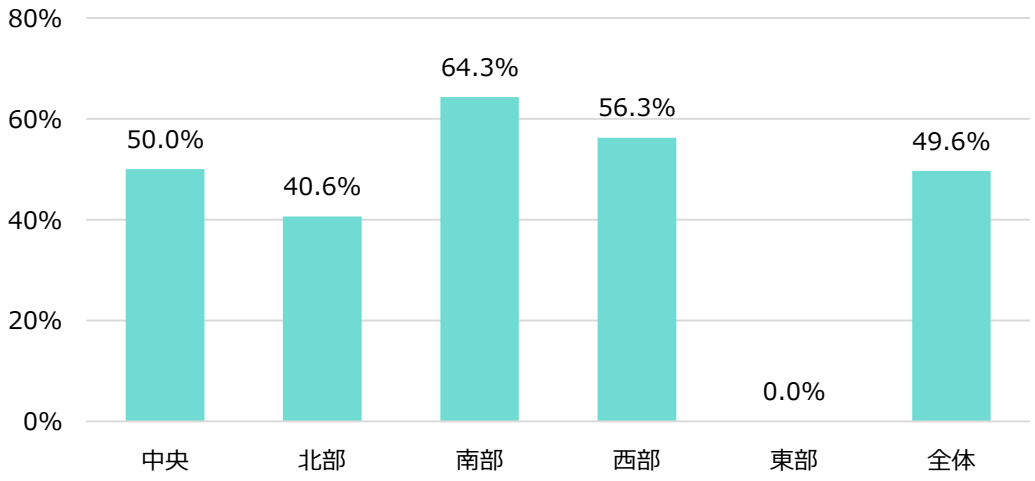
		中央	北部	南部	西部	東部	合計
耐用年数1/2経過	棟数（棟）	121	20	37	46	5	229
	割合（%）	94.5%	62.5%	88.1%	95.8%	35.7%	86.7%
耐用年数経過	棟数（棟）	64	13	27	27	0	131
	割合（%）	50.0%	40.6%	64.3%	56.3%	0.0%	49.6%
管理戸数	棟数（棟）	128	32	42	48	14	264

〔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　地区別耐用年数 1/2 経過の状況



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　地区別耐用年数経過の状況

表　団地別耐用年数経過の状況①

No.	団地名	構造	戸数	建築年度		経過年数	耐用年数 1/2経過状況	耐用年数 経過状況
1	鶴見坦	高層	52	1977	S52	48	1/2経過	
2	日吉ケ丘	簡平	40	1963	S38	62		耐用年数経過
3	希望ケ丘	木造	8	1959	S34	66		耐用年数経過
			6	1960	S35	65		耐用年数経過
			5	1961	S36	64		耐用年数経過
		中耐	48	1983	S58	42	1/2経過	
			72	1984	S59	41	1/2経過	
			24	1985	S60	40	1/2経過	
			96	1988	S63	37	1/2経過	
			48	1999	H11	26		
		高層	98	1987	S62	38	1/2経過	
			118	1988	S63	37	1/2経過	
			44	1989	H1	36	1/2経過	
			91	1990	H2	35	1/2経過	
			102	1992	H4	33		
			32	1994	H6	31		
			52	1996	H8	29		
4	緑ケ丘	中耐	120	1990	H2	35	1/2経過	
			48	1993	H5	32		
			24	1994	H6	31		
			24	1995	H7	30		
5	緑ケ丘東	中耐	48	2000	H12	25		
			24	2001	H13	24		
			24	2002	H14	23		
			24	2004	H16	21		
6	堀切西	中耐	12	1996	H8	29		
7	西ノ宮西	中耐	16	1981	S56	44	1/2経過	
8	中ノ平	簡平	60	1965	S40	60		耐用年数経過
		中耐	60	1978	S53	47	1/2経過	
			16	1981	S56	44	1/2経過	
9	新池下	中耐	112	1979	S54	46	1/2経過	
			128	1980	S55	45	1/2経過	
10	仁池向	簡平	72	1965	S40	60		耐用年数経過
		中耐	40	1975	S50	50	1/2経過	
11	小山田	簡平	28	1968	S43	57		耐用年数経過
		簡二	34	1969	S44	56		耐用年数経過
			12	1970	S45	55		耐用年数経過
			6	1971	S46	54		耐用年数経過
			8	1976	S51	49		耐用年数経過
		中耐	48	1969	S44	56	1/2経過	
			72	1970	S45	55	1/2経過	
			88	1971	S46	54	1/2経過	
			160	1972	S47	53	1/2経過	
			168	1973	S48	52	1/2経過	
			112	1974	S49	51	1/2経過	
			56	1975	S50	50	1/2経過	
12	小山田第二	中耐	136	1978	S53	47	1/2経過	
13	小山田西	中耐	64	1976	S51	49	1/2経過	
14	長久保	中耐	32	1996	H8	29		

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

表　団地別耐用年数経過の状況②

No.	団地名	構造	戸数	建築年度		経過年数	耐用年数 1/2経過状況	耐用年数 経過状況
15	安積	中耐	16	1968	S43	57	1/2経過	
			32	1969	S44	56	1/2経過	
			64	1970	S45	55	1/2経過	
			56	1971	S46	54	1/2経過	
			18	2006	H18	19		
			24	2008	H20	17		
			32	2009	H21	16		
16	荒池淵	木造	10	1960	S35	65		耐用年数経過
17	大洲河原第二	木造	7	1964	S39	61		耐用年数経過
18	千杯田第一	中耐	16	1982	S57	43	1/2経過	
19	千杯田第二	中耐	40	1982	S57	43	1/2経過	
20	広野入	中耐	32	1997	H9	28		
21	三本松	中耐	60	1978	S53	47	1/2経過	
22	新田	中耐	12	1986	S61	39	1/2経過	
			24	1987	S62	38	1/2経過	
23	高倉	中耐	32	1982	S57	43	1/2経過	
			12	1987	S62	38	1/2経過	
24	大原ふれあい	中耐	50	1994	H6	31		
25	古町	中耐	24	1993	H5	32		
26	道ノ窪第一※		0					解体済み
27	大師前※		0					解体済み
28	陣場	簡平	16	1963	S38	62		耐用年数経過
			27	1964	S39	61		耐用年数経過
29	八山田四丁目	中耐	48	1994	H6	31		
			48	1996	H8	29		
30	太田道上	木造	6	1961	S36	64		耐用年数経過
31	朝日	木造	3	1960	S35	65		耐用年数経過
			6	1961	S36	64		耐用年数経過
			3	1962	S37	63		耐用年数経過
32	熱海六丁目	中耐	24	1975	S50	50	1/2経過	
			30	1998	H10	27		
33	対面原	中耐	16	1989	H1	36	1/2経過	
34	松ケ岡	木造	4	1961	S36	64		耐用年数経過
35	緑ケ岡	木造	11	1962	S37	63		耐用年数経過
36	芹沢	木造	2	1959	S34	66		耐用年数経過
	総計		3,617					

※解体済み

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

（３）居住環境

①専用住戸面積

市営住宅の専用住戸面積の状況をみると、30 ㎡未満、30～40 ㎡未満の狭い面積の割合は全体で17.5%となっています。

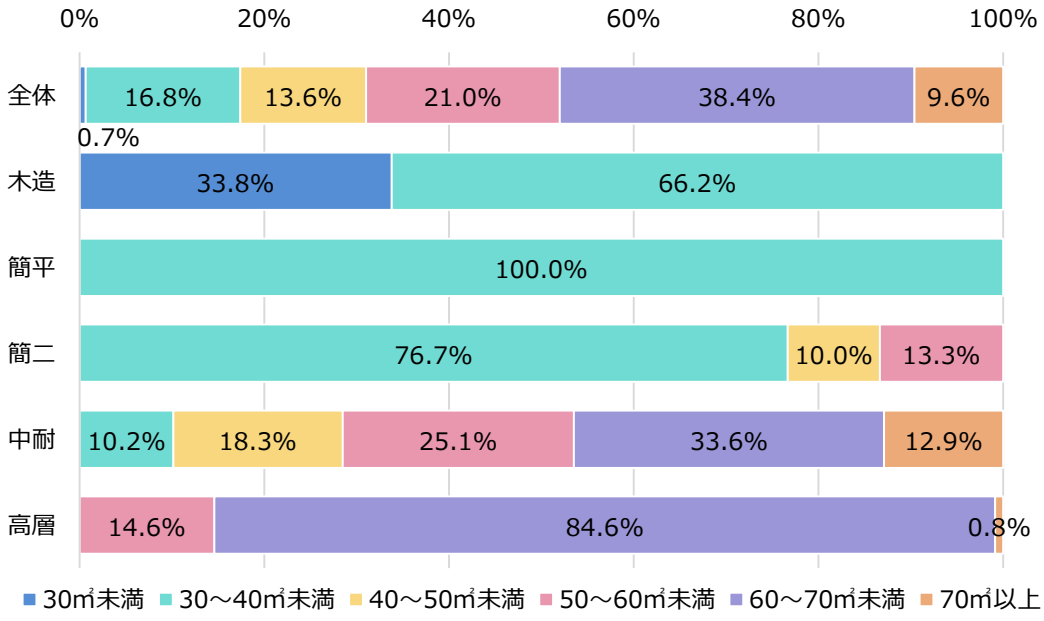
構造別にみると、木造や簡平、簡二で住戸面積が狭い傾向にあり、木造や簡平では全ての住宅が 40 ㎡未満の狭い住宅となっています。

表　構造別専用住戸面積の状況

単位：戸

	30㎡未満	30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	総計
木造	24	47	0	0	0	0	71
簡平	0	243	0	0	0	0	243
簡二	0	46	6	8	0	0	60
中耐	0	270	486	665	891	342	2,654
高層	0	0	0	86	498	5	589
総計	24	606	492	759	1,389	347	3,617

〔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　構造別専用住戸面積の状況

②地区別専用住戸面積

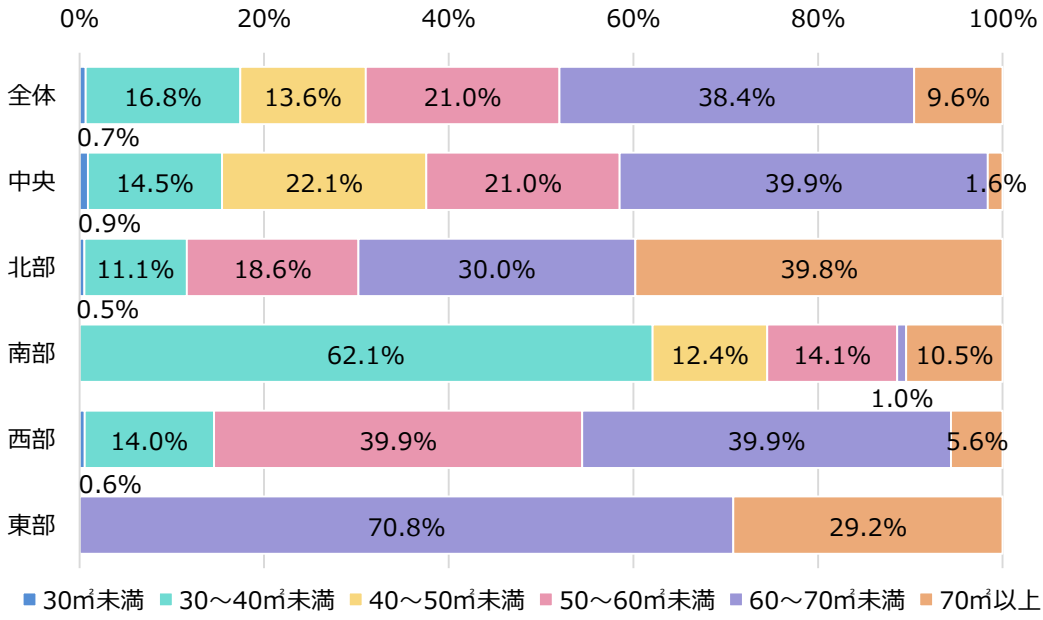
地区別で市営住宅の専用住戸面積の状況をみると、30 ㎡未満、30～40 ㎡未満の狭い住宅の割合が全体よりも高いのは、南部（62.1%）となっています。

表　地区別専用住戸面積の状況

単位：戸

	30㎡未満	30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	総計
中央	19	298	454	430	818	33	2,052
北部	2	43	0	72	116	154	387
南部	0	190	38	43	3	32	306
西部	3	75	0	214	214	30	536
東部	0	0	0	0	238	98	336
総計	24	606	492	759	1,389	347	3,617

〔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　地区別専用住戸面積の状況

③施設整備状況

施設整備の状況をみると、三箇所給湯が設置されていない団地が多く、鶴見坦、希望ケ丘、緑ケ丘東、堀切西、長久保、安積、広野入、大原ふれあい、八山田四丁目、熱海六丁目以外の団地では、全ての住戸で三箇所給湯が設置されていません。

また、高齢化に対応した住宅は、緑ケ丘東、安積３棟、希望ケ丘２棟となっています。これら以外の中耐・高層（旧安積 10 棟を除く）については、共用部階段に手すりを設置していることから△としています。

表　施設整備の状況①

No.	団地名	構造	戸数	建築年度		３箇所給湯	高齢化対応	断熱性		EV設置
								屋上・屋根	外壁	
1	鶴見坦	高層	52	1977	S52	○	△	×	×	○
2	日吉ケ丘	簡平	40	1963	S38	×	×	×	×	
3	希望ケ丘	木造	8	1959	S34	×	×	×	×	
			6	1960	S35	×	×	×	×	
			5	1961	S36	×	×	×	×	
		中耐	48	1983	S58	×	△	○	○	×
			72	1984	S59	×	△	○	○	×
			24	1985	S60	×	△	○	○	×
			96	1988	S63	×	△	○	○	×
			48	1999	H11	○	○	○	○	×
		高層	56	1987	S62	×	△	○	○	×
			42			×	△	○	○	○
			41	1988	S63	×	△	○	○	○
			49			○	△	○	○	○
			28			×	△	○	○	×
			44	1989	H1	×	△	○	○	○
			54	1990	H2	×	△	○	○	×
			37			×	△	○	○	○
			54	1992	H4	×	△	○	○	×
			48			×	△	○	○	○
			32	1994	H6	×	△	○	○	○
			52	1996	H8	×	△	○	○	○
4	緑ケ丘	中耐	120	1990	H2	×	△	○	○	×
			48	1993	H5	×	△	○	○	×
			24	1994	H6	×	△	○	○	×
			24	1995	H7	×	△	○	○	×
5	緑ケ丘東	中耐	48	2000	H12	○	○	○	○	×
			24	2001	H13	○	○	○	○	×
			24	2002	H14	○	○	○	○	×
			24	2004	H16	○	○	○	○	○
6	堀切西	中耐	12	1996	H8	○	△	○	○	×
7	西ノ宮西	中耐	16	1981	S56	×	△	○	○	×
8	中ノ平	簡平	60	1965	S40	×	×	×	×	
		中耐	60	1978	S53	×	△	○	○	×
			16	1981	S56	×	△	○	○	×
9	新池下	中耐	112	1979	S54	×	△	○	○	×
			128	1980	S55	×	△	○	○	×
10	仁池向	簡平	72	1965	S40	×	×	×	×	
		中耐	40	1975	S50	×	△	○	○	×

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

表　施設整備の状況②

No.	団地名	構造	戸数	建築年度		3箇所給湯	高齢化対応	断熱性		EV設置
								屋上・屋根	外壁	
11	小山田	簡平	28	1968	S43	×	×	×	×	
		簡二	34	1969	S44	×	×	×	×	
			12	1970	S45	×	×	×	×	
			6	1971	S46	×	×	×	×	
			8	1976	S51	×	×	×	×	
		中耐	48	1969	S44	×	△	×	○	×
			72	1970	S45	×	△	×	○	×
			88	1971	S46	×	△	×	○	×
			160	1972	S47	×	△	×	○	×
			168	1973	S48	×	△	×	○	×
			112	1974	S49	×	△	×	○	×
			56	1975	S50	×	△	×	○	×
12	小山田第二	中耐	136	1978	S53	×	△	○	○	×
13	小山田西	中耐	64	1976	S51	×	△	×	○	×
14	長久保	中耐	32	1996	H8	○	△	○	○	×
15	安積	中耐	16	1968	S43	×	×	×	○	×
			32	1969	S44	×	×	×	○	×
			48	1970	S45	×	×	×	○	×
			16			×	×	×	×	×
			40	1971	S46	×	×	×	○	×
			16			×	×	×	×	×
			18	2006	H18	○	○	○	○	○
			24	2008	H20	○	○	○	○	○
			32	2009	H21	○	○	○	○	○
16	荒池淵	木造	10	1960	S35	×	×	×	×	
17	大洲河原第二	木造	7	1964	S39	×	×	×	×	
18	千杯田第一	中耐	16	1982	S57	×	△	○	○	×
19	千杯田第二	中耐	40	1982	S57	×	△	○	○	×
20	広野入	中耐	32	1997	H9	○	△	○	○	×
21	三本松	中耐	60	1978	S53	×	△	○	○	×
22	新田	中耐	12	1986	S61	×	△	○	○	×
			24	1987	S62	×	△	○	○	×
23	高倉	中耐	32	1982	S57	×	△	○	○	×
			12	1987	S62	×	△	○	○	×
24	大原ふれあい	中耐	50	1994	H6	○	△	○	○	×
25	古町	中耐	24	1993	H5	×	△	○	○	×
26	道ノ窪第一※		0	-	-					
27	大師前※		0	-	-					
28	陣場	簡平	16	1963	S38	×	×	×	×	
			27	1964	S39	×	×	×	×	
29	八山田四丁目	中耐	48	1994	H6	○	△	○	○	×
			48	1996	H8	○	△	○	○	×
30	太田道上	木造	6	1961	S36	×	×	×	×	
31	朝日	木造	3	1960	S35	×	×	×	×	
			6	1961	S36	×	×	×	×	
			3	1962	S37	×	×	×	×	
32	熱海六丁目	中耐	24	1975	S50	×	△	○	○	×
			30	1998	H10	○	△	○	○	×
33	対面原	中耐	16	1989	H1	×	△	○	○	×
34	松ケ岡	木造	4	1961	S36	×	×	×	×	
35	緑ケ岡	木造	11	1962	S37	×	×	×	×	
36	芹沢	木造	2	1959	S34	×	×	×	×	
	総計		3,617							

※三箇所給湯：台所、浴室、洗面所の給湯を、１台のガス給湯器や電気温水器で処理する仕組みのこと

※高齢化に対応した整備住宅：「スロープ」「階段手すり」「広い廊下」などを備えた住宅とする

※断熱：断熱性能の高い建材を取り入れることにより、外気温の変化の影響を受けにくくすること

※解体済み

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

（4）改善履歴

中耐・高層の外壁修繕工事、屋根防水・屋根修繕工事の実施状況は次のとおりです。

表　改善履歴の整理①

	団地名	構造	建設年度	外壁		屋根防水･屋根	
				改修年度	経過年	改修年度	経過年
1	鶴見坦	高層	1977	2012	13	2012	13
3	希望ケ丘	中耐	1983	2016	9	2016	9
				2017	8	2017	8
			1984	2016	9	2016	9
				2017	8	2017	8
			1985	2018	7	2018	7
			1988	2018	7	2018	7
				2019	6	2019	6
			1999	-	26	-	26
		高層	1987	-	38	-	38
			1988	-	37	-	37
			1989	-	36	-	36
			1990	-	35	-	35
			1992	-	33	-	33
			1994	-	31	-	31
			1996	-	29	-	29
4	緑ケ丘	中耐	1990	2020	5	2020	5
				2021	4	2021	4
			1993	2022	3	2022	3
				2023	2	2023	2
			1994	2022	3	2022	3
			1995	2025	0	2025	0
5	緑ケ丘東	中耐	2000	-	25	-	25
			2001	-	24	-	24
			2002	-	23	-	23
			2004	-	21	-	21
6	堀切西	中耐	1996	-	29	-	29
7	西ノ宮西	中耐	1981	2013	12	2013	12
8	中ノ平	中耐	1978	2005	20	2005	20
			1981	2013	12	2013	12
9	新池下	中耐	1979	2007	18	2007	18
				2008	17	2008	17
				2014	11	2014	11
			1980	2009	16	2009	16
				2013	12	2013	12
10	仁池向	中耐	1975	2004	21	2004	21

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

表　改善履歴の整理②

	団地名	構造	建設年度	外壁		屋根防水･屋根	
				改修年度	経過年	改修年度	経過年
11	小山田	中耐	1969	1998	27	1998	27
			1970	1999	26	1999	26
				2000	25	2000	25
			1971	1998	27	2024	1
				2000	25	2000	25
				2000	25	2025	0
			1972	2000	25	2000	25
				2001	24	2001	24
				2003	22	2003	22
			1973	2002	23	2002	23
				2003	22	2003	22
				2004	21	2004	21
				2005	20	2005	20
			1974	2001	24	2001	24
				2002	23	2025	0
				2003	22	2003	22
				2004	21	2004	21
			1975	2002	23	2002	23
				2003	22	2003	22
12	小山田第二	中耐	1978	2006	19	2006	19
				2007	18	2007	18
13	小山田西	中耐	1976	2024	1	2024	1
14	長久保	中耐	1996	-	29	-	29
15	安積	中耐	1968	1996	29	1996	29
			1969	1996	29	1996	29
				1997	28	1997	28
			1970	1995	30	1995	30
				1997	28	1997	28
			1971	1998	27	1998	27
			2006	-	19	-	19
			2008	-	17	-	17
			2009	-	16	-	16
18	千杯田第一	中耐	1982	2007	18	2007	18
19	千杯田第二	中耐	1982	2007	18	2007	18
				2008	17	2008	17
20	広野入	中耐	1997	-	28	-	28
21	三本松	中耐	1978	2006	19	2006	19
22	新田	中耐	1986	2017	8	2017	8
			1987	2016	9	2016	9
23	高倉	中耐	1982	2015	10	2015	10
			1987	2016	9	2016	9
24	大原ふれあい	中耐	1994	2025	0	2025	0
			1994	-	31	-	31
25	古町	中耐	1993	-	32	-	32
29	八山田四丁目	中耐	1994	-	31	-	31
			1996	-	29	-	29
32	熱海六丁目	中耐	1975	1995	30	1998	27
			1998	-	27	-	27
33	対面原	中耐	1989	2023	2	2023	2

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

４－２　入居世帯の現況

（１）入居世帯の属性

①世帯人員別の世帯数

令和７（2025）年４月１日現在の入居世帯数は 2,544 世帯で、入居率は 70.3%です。そのうち、世帯人員は、１人世帯が最も多く 1,235 世帯で 48.5%、次いで２人世帯が 798 世帯で 31.4%となっており、合わせて７割以上を占めています。平成 25（2013）年と令和７（2025）年の世帯人員別の割合増減を比較すると、１人世帯が 17.9 ポイント増加、２人世帯が 1.1 ポイント増加、一方、３人以上の世帯はいずれも減少していることから、世帯人数の規模が縮小していることがうかがえます。

構造別でみると、木造、簡二では特に１人世帯と２人世帯が占める割合が合わせて約９割と高くなっています。

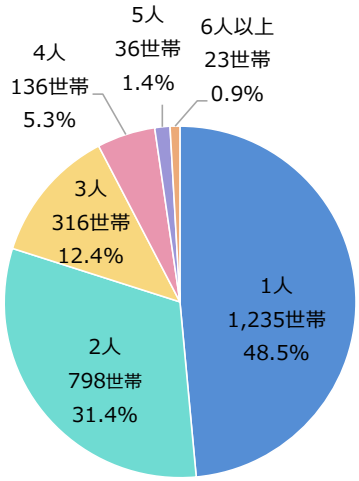


図　世帯人員別の世帯数

表　世帯人員別の世帯数

単位：世帯

世帯人員	平成25年(2013)		令和7年(2025)		割合
	世帯数	割合	世帯数	割合	増減
1人	973	30.7%	1,235	48.5%	17.9%
2人	959	30.2%	798	31.4%	1.1%
3人	585	18.4%	316	12.4%	-6.0%
4人	461	14.5%	136	5.3%	-9.2%
5人	153	4.8%	36	1.4%	-3.4%
6人以上	41	1.3%	23	0.9%	-0.4%
入居世帯計	3,172	100.0%	2,544	100.0%	－
管理戸数	3,863		3,617		
入居率	82.1%		70.3%		

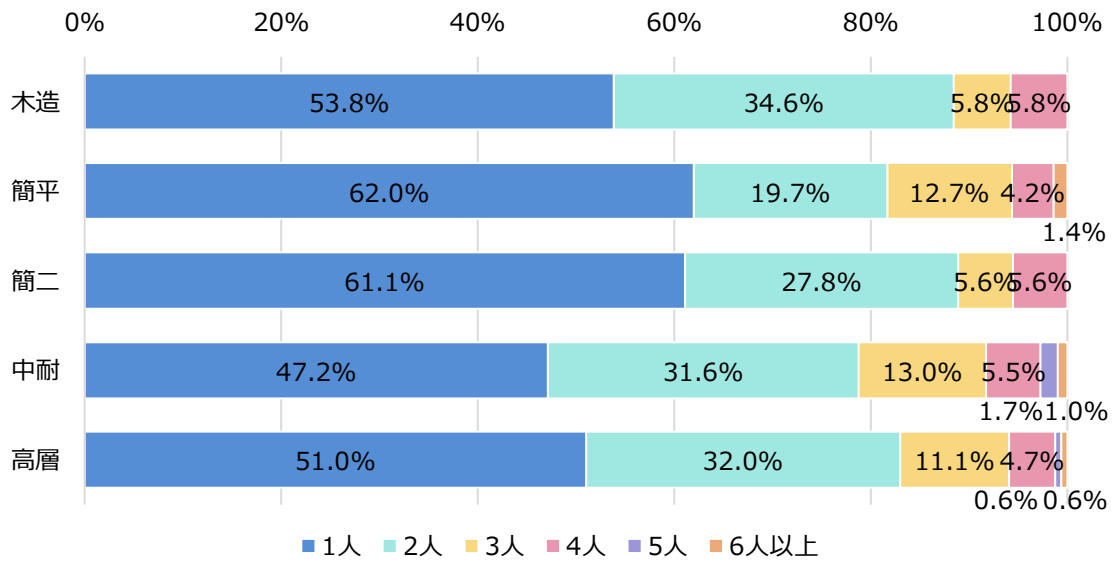
〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

表　構造別世帯人員の状況

単位：世帯

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
木造	28	18	3	3	0	0	52
簡平	44	14	9	3	0	1	71
簡二	11	5	1	1	0	0	18
中耐	903	605	249	106	33	19	1,915
高層	249	156	54	23	3	3	488
合計	1,235	798	316	136	36	23	2,544

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

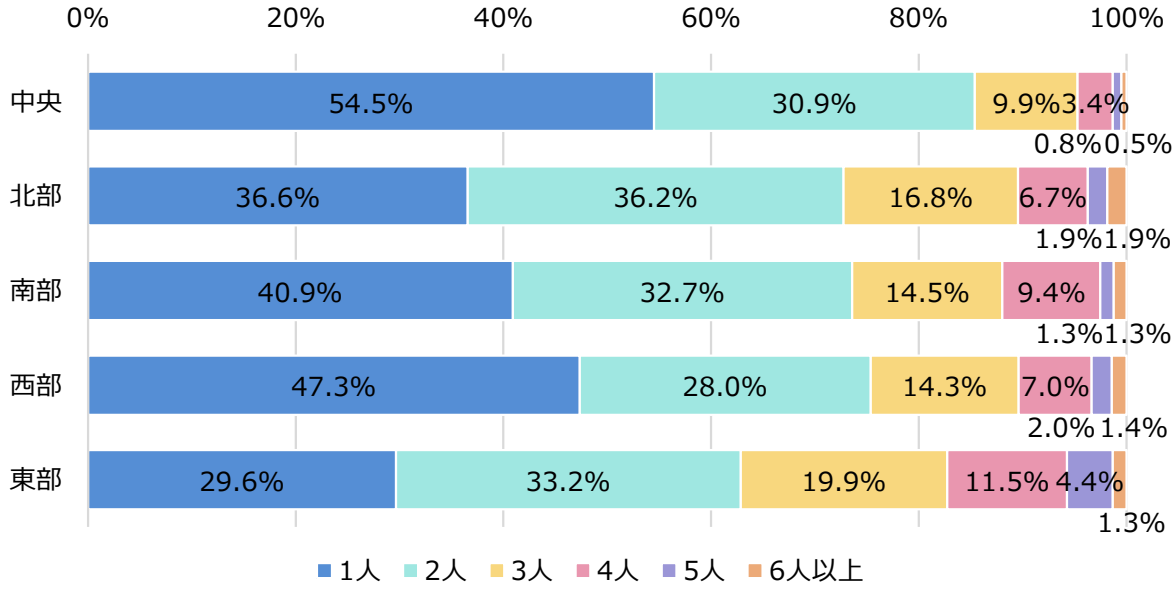


〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　構造別世帯人員の状況

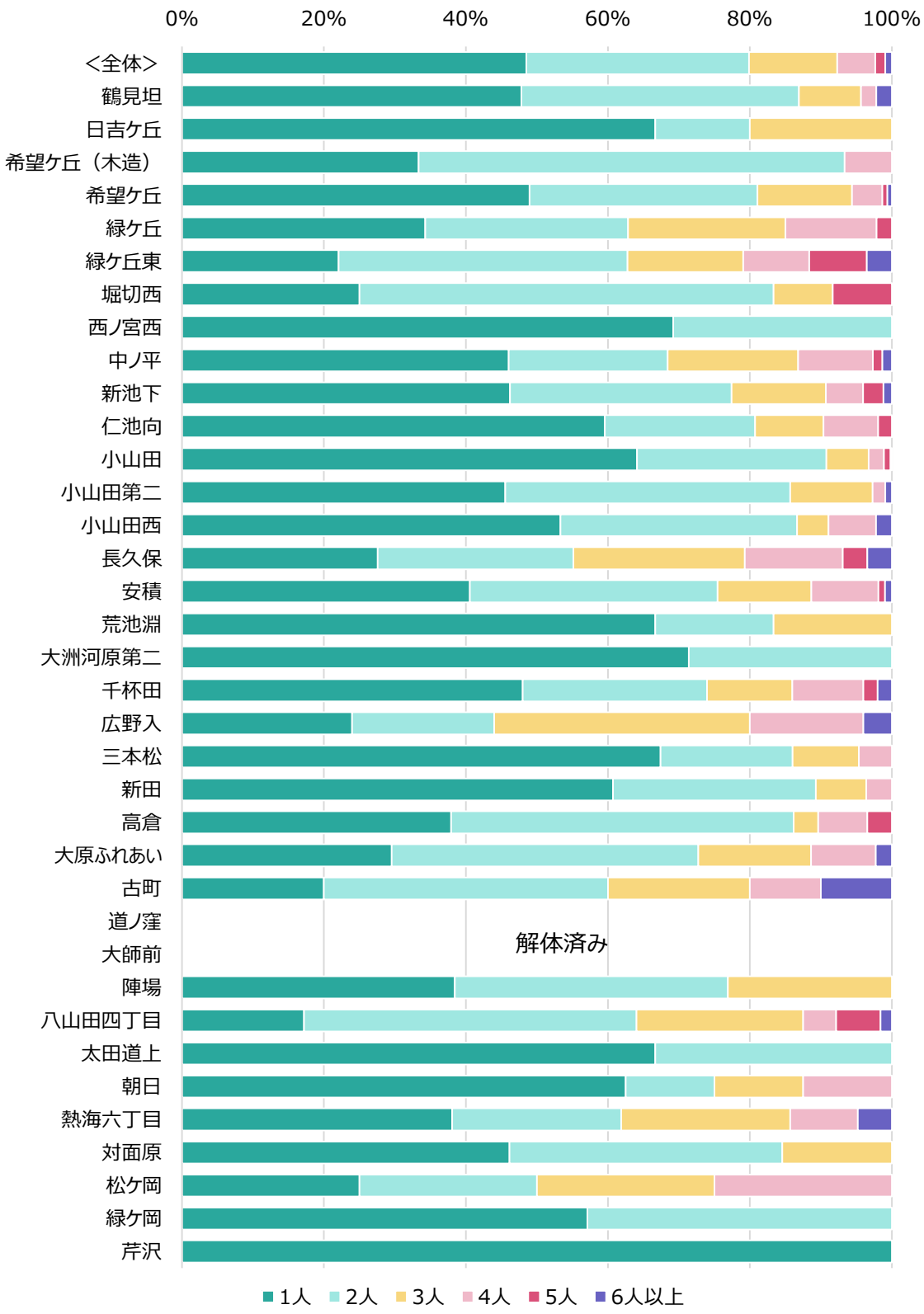
地区別でみると、１人世帯の割合が最も高いのは、中央で 54.5%です。２人世帯では、北部で 36.2%です。３人以上の世帯が最も高いのは東部で 37.1%、次いで、北部で 27.3%となっています。

また、団地別でみると、１人世帯、２人世帯の割合が８割を超えている団地は、鶴見坦、希望ケ丘（木造）、希望ケ丘、堀切西、西ノ宮西、仁池向、小山田、小山田第二、小山田西、荒池淵、大洲河原第二、三本松、新田、高倉、太田道上、対面原、緑ケ岡、芹沢です。



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　地区別世帯人員の状況



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　団地別世帯人員世帯の状況

②世帯主の年齢

世帯主の年齢をみると、70 歳以上が最も割合が高く 49.6%、次いで、60～70 歳未満の 20.4%となっています。60 歳以上の世帯主の割合は 70.0%です。平成 25（2013）年と令和 7 （2025）年の世帯主年齢の割合増減を比較すると、70 歳以上の世帯主割合が 26.9 ポイント増加している一方、他の年齢層の世帯主割合は、全て減少しています。

構造別にみると、60 歳以上の世帯主の割合が、木造、簡平ではそれぞれ 8 割程度を占めています。

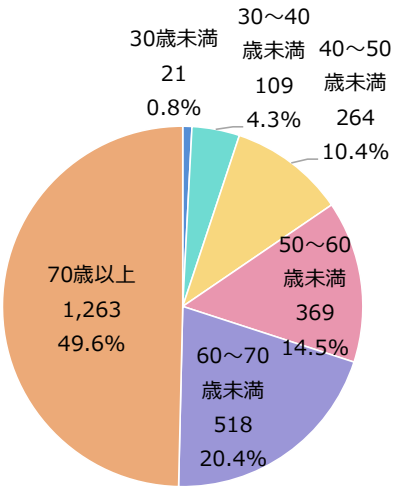


図　世帯主年齢の状況

表　世帯主年齢の状況

単位：世帯

年齢区分	平成25年(2013)		令和7年(2025)		割合
	世帯主	割合	世帯主	割合	増減
30歳未満	92	2.9%	21	0.8%	-2.1%
30～40歳未満	388	12.2%	109	4.3%	-7.9%
40～50歳未満	593	18.7%	264	10.4%	-8.3%
50～60歳未満	595	18.8%	369	14.5%	-4.3%
60～70歳未満	784	24.7%	518	20.4%	-4.4%
70歳以上	720	22.7%	1,263	49.6%	26.9%
合計	3,172	100.0%	2,544	100.0%	–

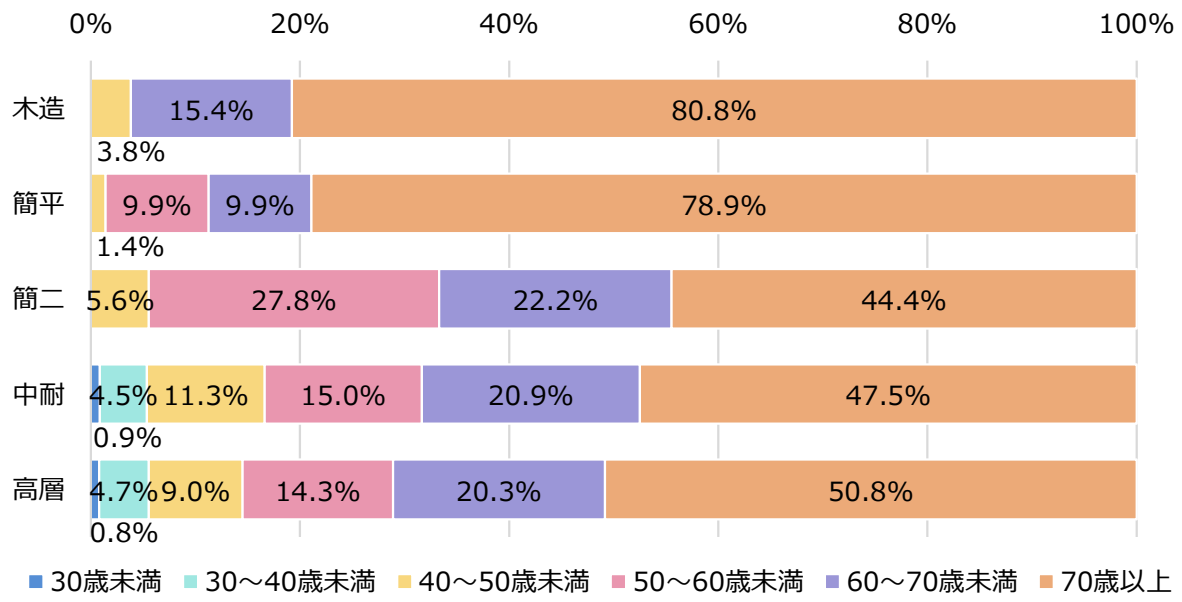
〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

表　構造別世帯主年齢の状況

単位：世帯

	30歳未満	30～40歳未満	40～50歳未満	50～60歳未満	60～70歳未満	70歳以上	合計
木造	0	0	2	0	8	42	52
簡平	0	0	1	7	7	56	71
簡二	0	0	1	5	4	8	18
中耐	17	86	216	287	400	909	1,915
高層	4	23	44	70	99	248	488
合計	21	109	264	369	518	1,263	2,544

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

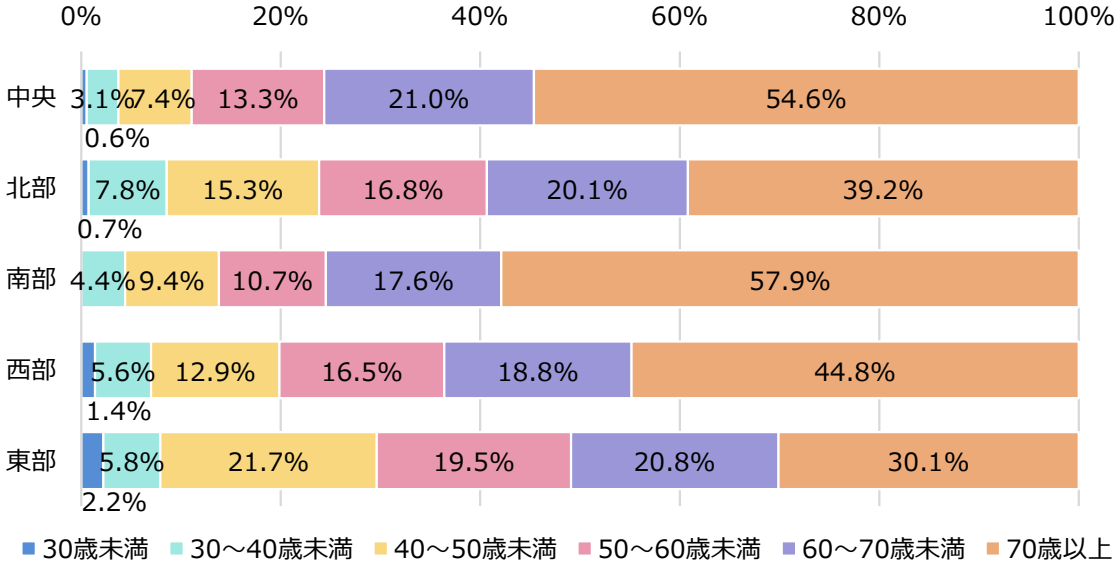


〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　構造別世帯主年齢の状況

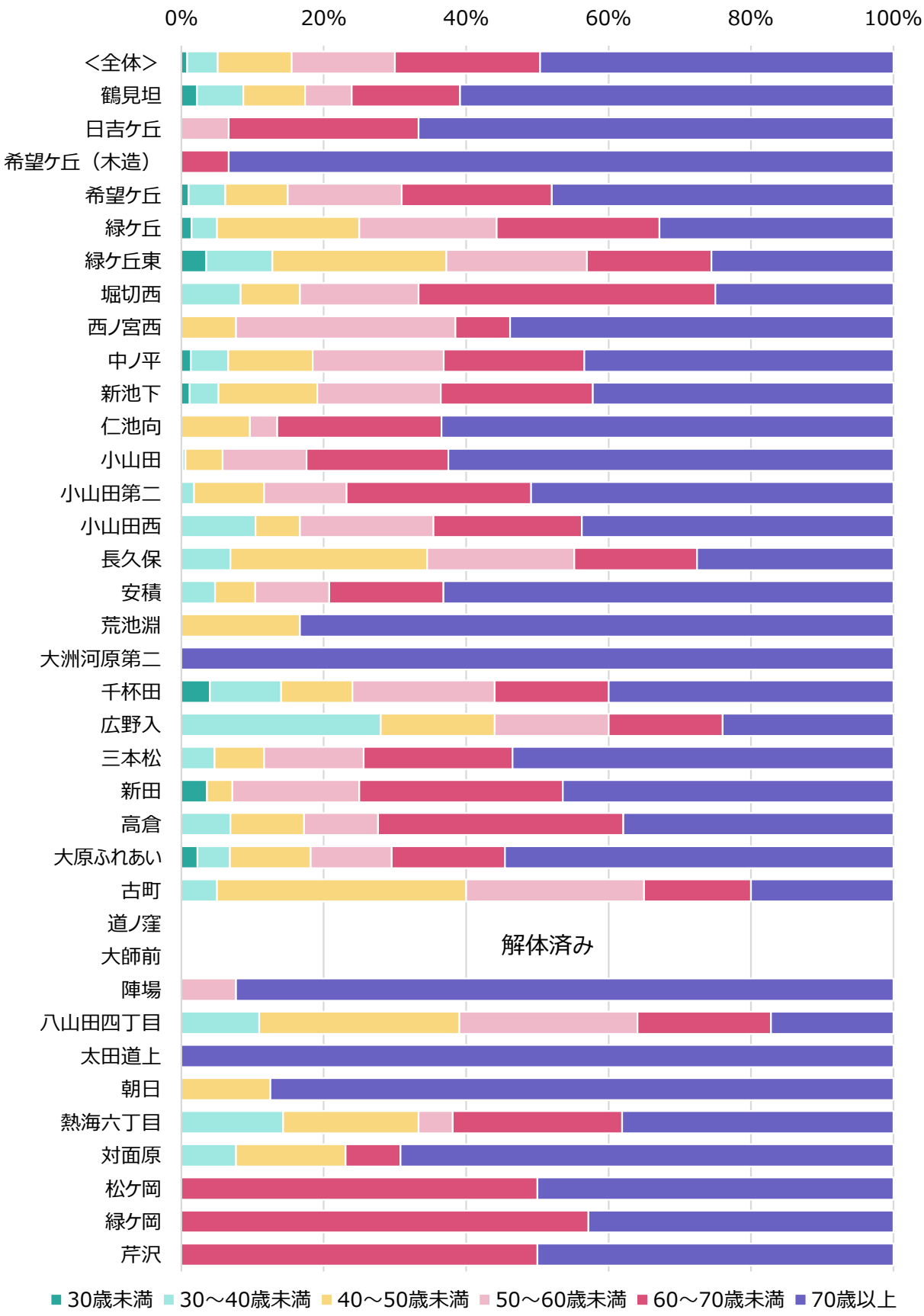
地区別でみると、60 歳以上の世帯主年齢の割合が 7 割以上になっているのは、中央と南部です。

団地別にみると、60 歳以上の世帯主年齢の割合が 8 割を超えているのは、日吉ケ丘、希望ケ丘（木造）、仁池向、小山田、荒池淵、大洲河原第二、陣場、太田道上、朝日、松ケ岡、緑ケ岡、芹沢です。



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　地区別世帯主の年齢の状況



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　団地別世帯主の年齢の状況

③高齢世帯（65 歳以上の世帯）

入居世帯 2,544 世帯のうち、高齢者のいる世帯は、1,594 世帯で、62.7%となっています。

高齢者単身（896 世帯）と高齢者夫婦のみの世帯（239 世帯）を合わせた高齢者のみの世帯は、1,135 世帯で、全体の 44.6%となっています。平成 25（2013）年と令和 7（2025）年の高齢世帯の割合増減を比較すると、高齢者のいない世帯は 26.8 ポイント減少し、高齢世帯はあわせて 26.8 ポイント増加しています。特に、高齢者単身世帯が 17.2 ポイントと最も増加しています。

構造別にみると、高齢者のみの世帯は、木造と簡平で 5 割以上と高くなっています。

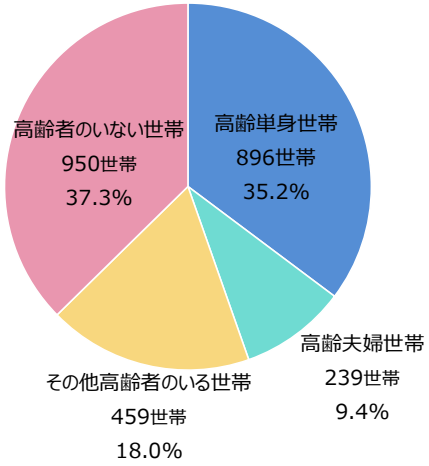


図　高齢世帯の状況

表　高齢世帯の状況

単位：世帯

	平成25年(2013)		令和7年(2025)		割合
	世帯数	割合	世帯数	割合	増減
高齢単身世帯	572	18.0%	896	35.2%	17.2%
高齢夫婦世帯	185	5.8%	239	9.4%	3.6%
その他高齢者のいる世帯	381	12.0%	459	18.0%	6.0%
高齢者のいない世帯	2,034	64.1%	950	37.3%	-26.8%
合計	3,172	100.0%	2,544	100.0%	－

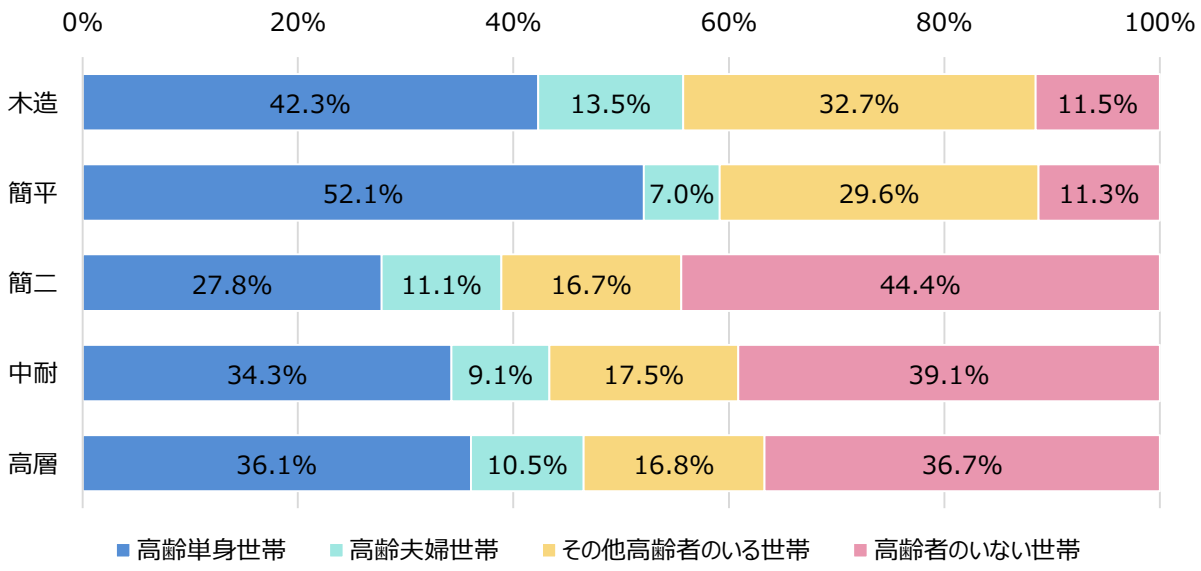
〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

表　構造別高齢世帯の状況

単位：世帯

	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	その他高齢者のいる世帯	高齢者のいない世帯	合計
木造	22	7	17	6	52
簡平	37	5	21	8	71
簡二	5	2	3	8	18
中耐	656	174	336	749	1,915
高層	176	51	82	179	488
合計	896	239	459	950	2,544

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

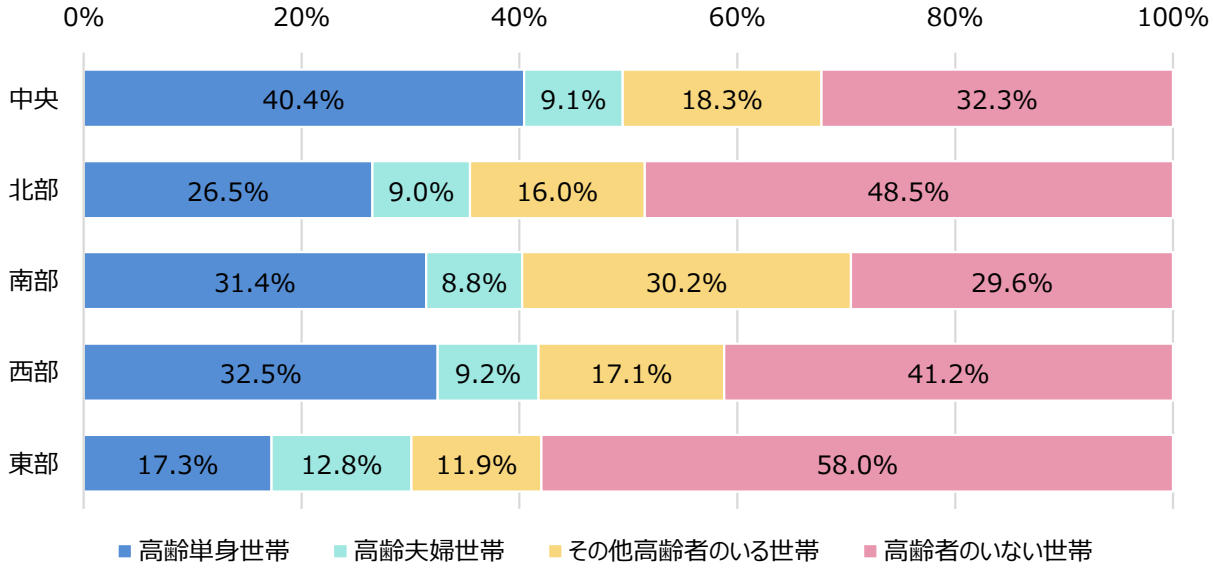


〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　構造別高齢者世帯の状況

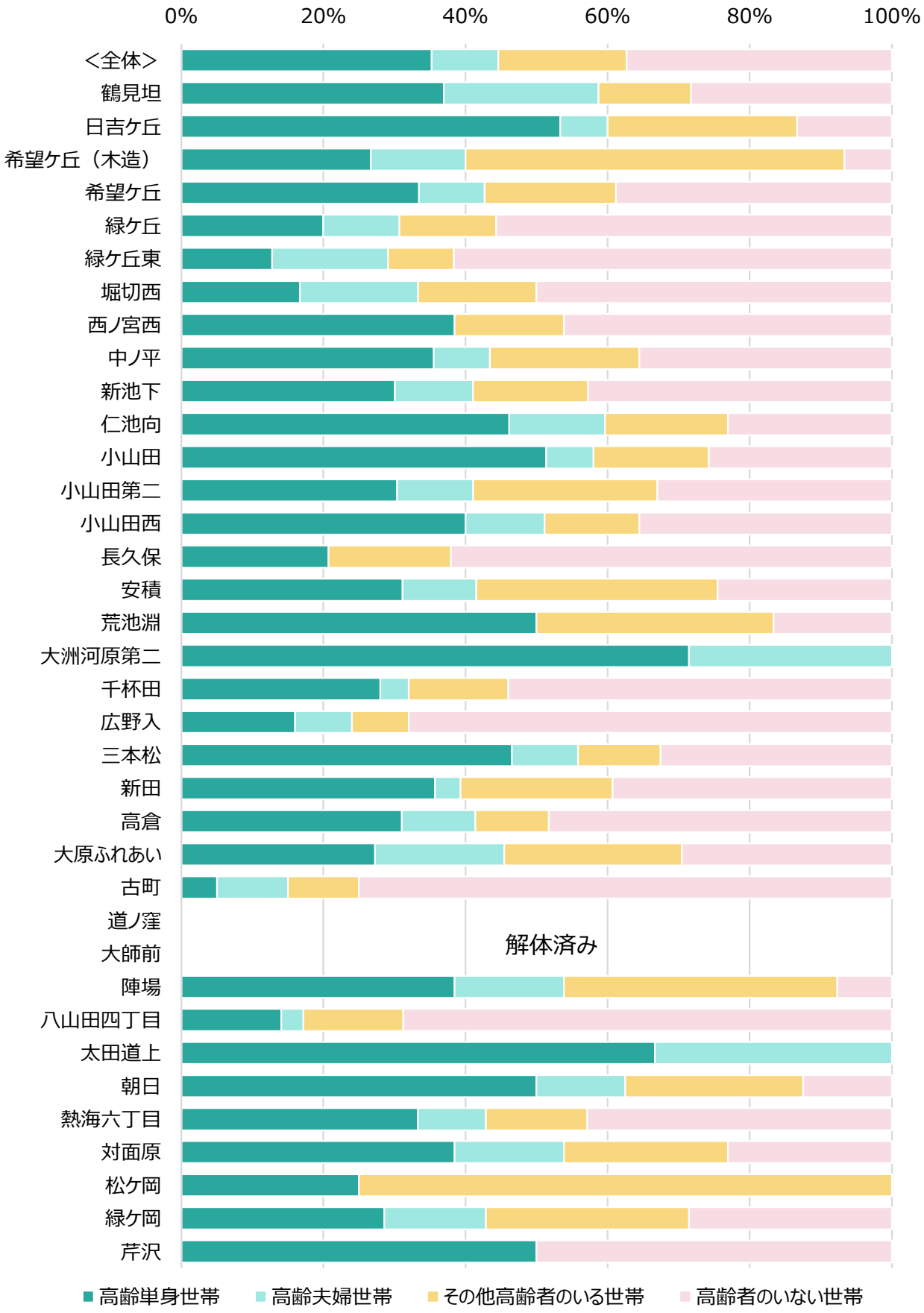
地区別でみると、高齢者のいる世帯が最も高いのは南部（70.4%）で、次いで中央（67.7%）となっています。高齢単身世帯については、最も高いのは、中央（40.4%）、次いで西部（32.5%）となっています。

団地別でみると、高齢者のみの世帯が４割を超えているのは、鶴見坦、日吉ケ丘、希望ケ丘（木造）、希望ケ丘、中ノ平、新池下、仁池向、小山田、小山田第二、小山田西、安積、荒池淵、大洲河原第二、三本松、高倉、大原ふれあい、陣場、太田道上、朝日、熱海六丁目、対面原、緑ケ岡、芹沢です。



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　地区別高齢者世帯の状況



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　団地別高齢者世帯の状況

④18 歳未満のいる世帯

入居世帯 2,544 世帯のうち、18 歳未満のいる世帯は、307 世帯で 12.1%となっています。

構造別でみると、中耐や高層で 1 割程度となっています。平成 25（2013）年と令和 7（2025）年の 18 歳未満のいる世帯の割合増減を比較すると、18 歳未満のいない世帯が 18.7 ポイント増加しています。

地区別でみると、最も高いのは、東部で 28.3%、次いで北部 23.9%となっています。団地別でみると、長久保、広野入、八山田四丁目で 4 割を超えています。

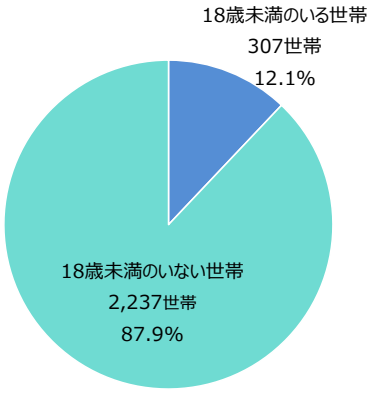


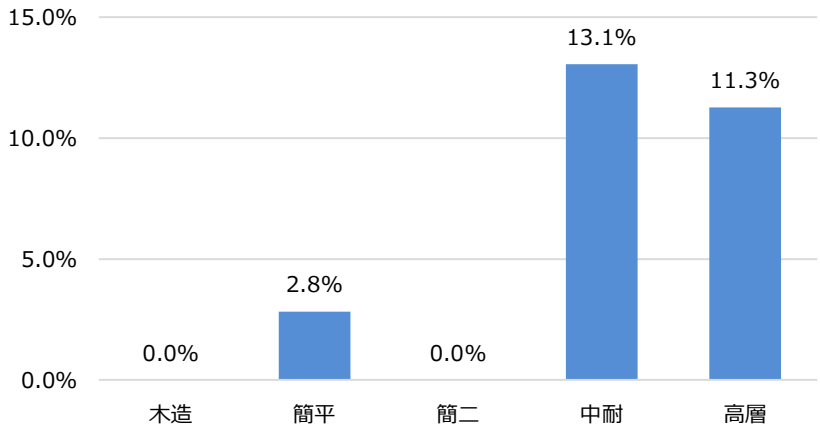
図　18 歳未満のいる世帯の状況

表　18 歳未満のいる世帯の状況

単位：世帯

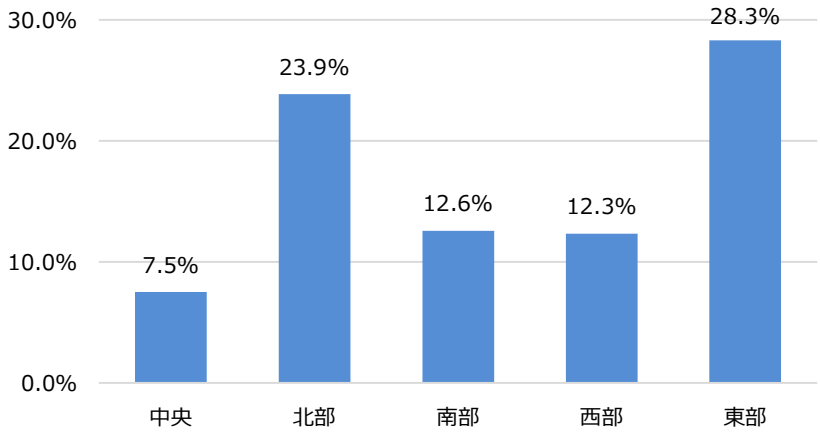
	平成25年(2013)		令和7年(2025)		割合
	世帯数	割合	世帯数	割合	増減
18歳未満のいる世帯	976	30.8%	307	12.1%	-18.7%
18歳未満のいない世帯	2,196	69.2%	2,237	87.9%	18.7%
合計	3,172	100.0%	2,544	100.0%	－

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕



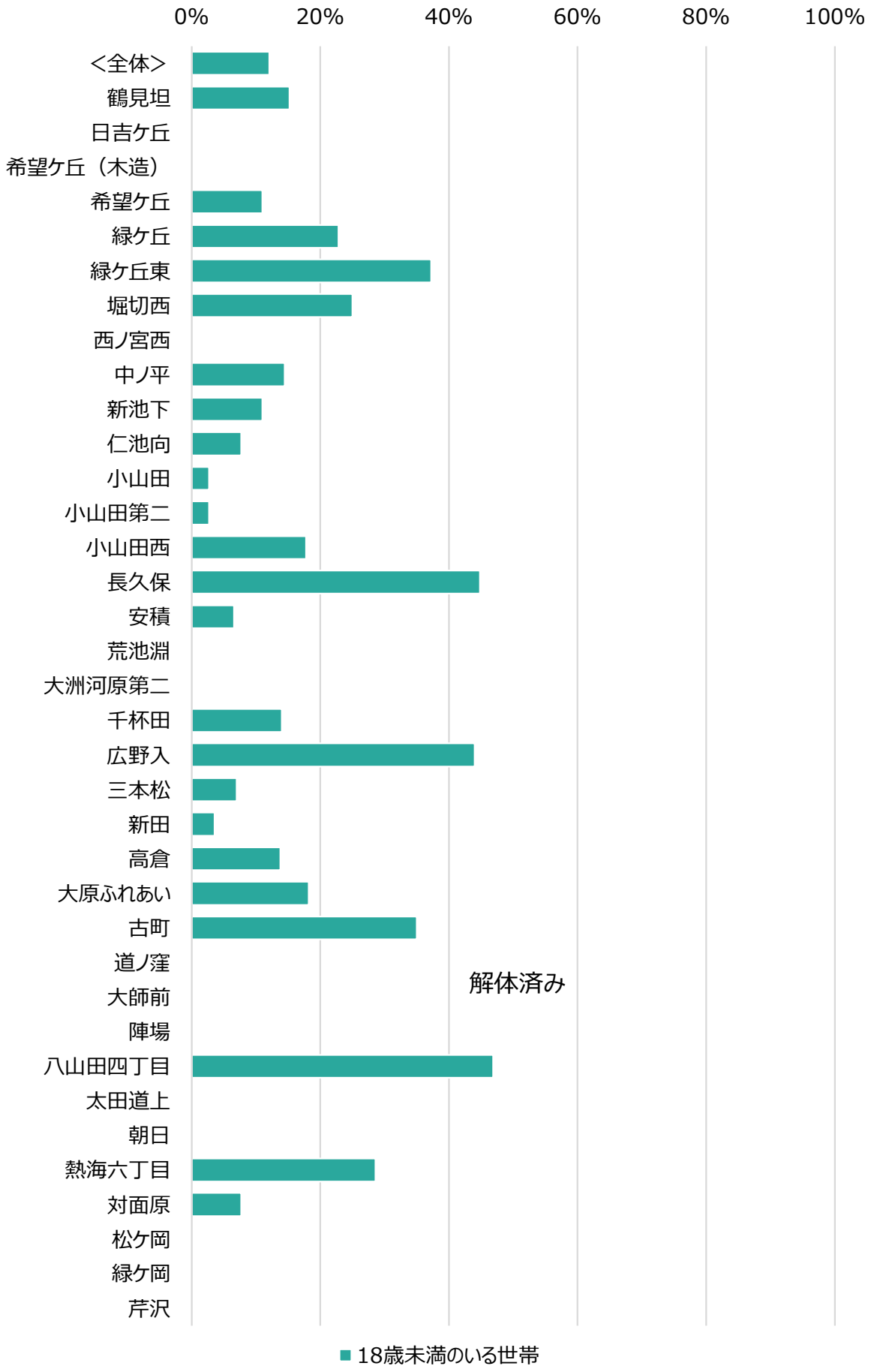
〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　構造別 18 歳未満のいる世帯の状況



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　地区別 18 歳未満のいる世帯の状況



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　団地別 18 歳未満のいる世帯の状況

⑤母子・父子世帯

母子・父子世帯は、226 世帯であり、全世帯の 8.9%となっています。平成 25（2013）年と令和 7（2025）年の母子・父子世帯の割合増減を比較すると、母子・父子世帯の割合は 6.7 ポイント減少しています。

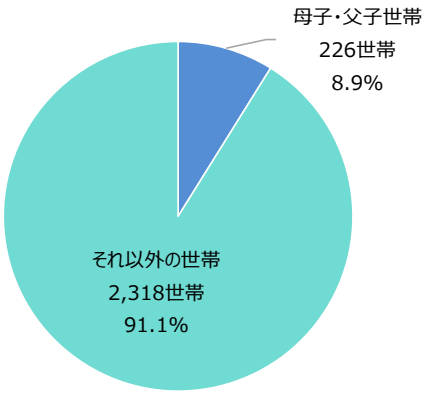


図　母子・父子世帯の状況

表　母子・父子世帯の状況

単位：世帯

	平成25年(2013)		令和7年(2025)		割合増減
	世帯数	割合	世帯数	割合	
母子･父子世帯	495	15.6%	226	8.9%	-6.7%
それ以外の世帯	2,677	84.4%	2,318	91.1%	6.7%
合計	3,172	100.0%	2,544	100.0%	－

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

（２）入所世帯の経済状況・需要

①政令月収額

入居者の政令月収額は、一般階層にあたる 158 千円までの世帯が 2,235 世帯、入居収入基準値である 259 千円を超える世帯が 105 世帯となっています。平成 25（2013）年と令和 7（2025）年の政令月収額の割合には大きな差異はみられません。

表　政令月収額の状況

単位：世帯

階層 収入分位 政令月収額		本来階層				裁量階層			収入超過	合計
		1	2	3	4	5	6	7	8	
		¥0 ～ ¥104,000	¥104,001 ～ ¥123,000	¥123,001 ～ ¥139,000	¥139,001 ～ ¥158,000	¥158,001 ～ ¥186,000	¥186,001 ～ ¥214,000	¥214,001 ～ ¥259,000	¥259,001 ～	
平成25年(2013)	世帯数	2,435	157	110	95	116	75	0	184	3,172
	割合	76.8%	4.9%	3.5%	3.0%	3.7%	2.4%	0.0%	5.8%	100.0%
令和7年(2025)	世帯数	1,958	113	81	83	78	66	60	105	2,544
	割合	77.0%	4.4%	3.2%	3.3%	3.1%	2.6%	2.4%	4.1%	100.0%
割合増減		0.2%	-0.5%	-0.3%	0.3%	-0.6%	0.2%	2.4%	-1.7%	－

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

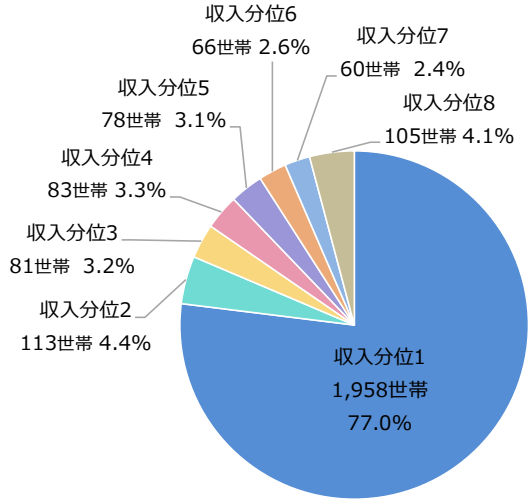


図　政令月収額の状況

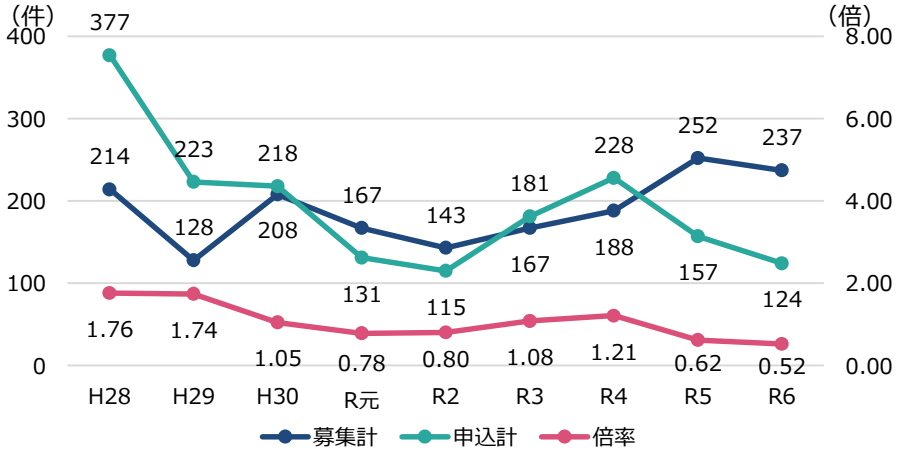
※政令月収入額：公営住宅等の家賃決定、入居収入基準の判定等に用いる額
＝（世帯の年間総所得額　-　公営住宅法施行令に定める控除額）　÷　１２ヶ月

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

②応募倍率

募集件数は、平成 29（2017）年度と令和 2（2020）年度にかけて減少しましたが、令和 3（2021）年度から令和 5（2023）まで増加しています。申込件数は、平成 28（2016）年度から令和 2（2020）年度まで減少傾向で、令和 3（2021）年度に増加に転じ、令和 5（2023）年度以降は減少傾向です。応募倍率については、平成 28（2016）年度から令和元（2019）年度まで低下し、令和 2（2020）年度に増加に転じ、令和 5（2023）年度以降は減少傾向で推移しています。

令和 6 年度の応募倍率を団地別でみると、熱海六丁目、広野入、緑ケ丘東の順で倍率が低くなっています。



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　市営住宅の募集状況

表　市営住宅の応募倍率

単位：倍

団地名	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6
鶴見坦	1.50	1.50	0.41	0.07	0.64	0.80	2.00	–	–
希望ケ丘	4.90	5.25	3.05	3.31	1.78	3.59	3.75	1.85	1.12
緑ケ丘	1.43	0.71	0.25	0.50	0.20	0.38	0.15	0.26	0.56
緑ケ丘東	1.77	1.29	0.40	0.53	0.33	0.27	0.33	0.11	0.19
堀切西	–	0.67	3.00	–	–	–	–	–	–
西ノ宮西	–	–	–	–	–	–	–	–	–
中ノ平	1.00	–	0.60	1.00	–	0.20	0.25	0.50	0.33
新池下	1.00	2.14	1.06	0.17	–	0.30	0.31	0.25	0.67
仁池向	1.22	–	1.00	–	0.50	–	–	–	–
小山田	1.42	2.25	2.05	1.81	0.63	1.22	2.00	0.97	0.69
小山田第二	1.54	–	1.00	1.67	–	3.00	1.00	–	–
小山田西	1.00	–	0.50	–	1.50	–	1.00	–	–
長久保	5.00	3.00	3.50	1.80	0.86	–	0.50	0.29	0.33
安積	9.00	2.80	1.63	2.50	1.50	3.00	–	0.50	0.50
千杯田	0.33	1.00	–	1.00	0.71	0.50	0.40	–	0.40
広野入	1.00	0.67	0.64	–	0.20	0.33	0.56	0.18	0.13
三本松	0.67	0.43	0.18	–	–	–	–	–	–
新田	2.00	–	–	–	3.00	0.13	0.44	0.24	–
高倉	–	–	0.38	0.14	0.38	0.25	0.40	0.33	–
大原ふれあい	2.00	0.50	0.50	1.00	0.83	1.50	2.50	–	–
古町	3.00	–	–	–	–	1.00	1.00	–	0.33
八山田四丁目	2.10	2.50	2.18	0.58	1.86	1.00	0.38	0.19	0.25
熱海六丁目	0.14	0.13	0.05	–	0.67	–	0.25	–	0.06
対面原	0.60	–	–	–	–	–	–	–	–

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

（３）住戸利用状況

①間取り

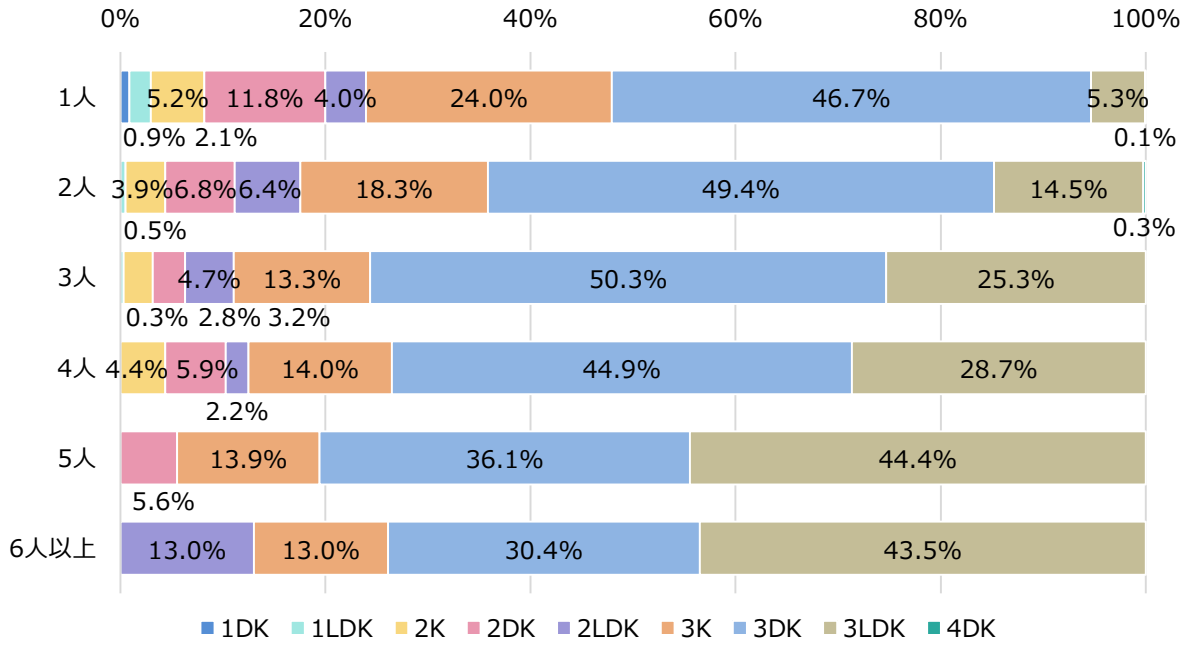
間取り別で世帯人員の状況をみると、１人で広い間取りの３DK や３LDK、４DK に住む世帯が643 世帯（52.1%）となっています。また、５人で２DK の狭い間取りの住宅に住む世帯も見られます。

表　間取り別世帯人員の状況

単位：世帯

間取り	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
1DK	11	0	0	0	0	0	11
1LDK	26	4	1	0	0	0	31
2K	64	31	9	6	0	0	110
2DK	146	54	10	8	2	0	220
2LDK	49	51	15	3	0	3	121
3K	296	146	42	19	5	3	511
3DK	577	394	159	61	13	7	1,211
3LDK	65	116	80	39	16	10	326
4DK	1	2	0	0	0	0	3
合計	1,235	798	316	136	36	23	2,544

〔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　間取り別世帯人員の状況

②住戸面積

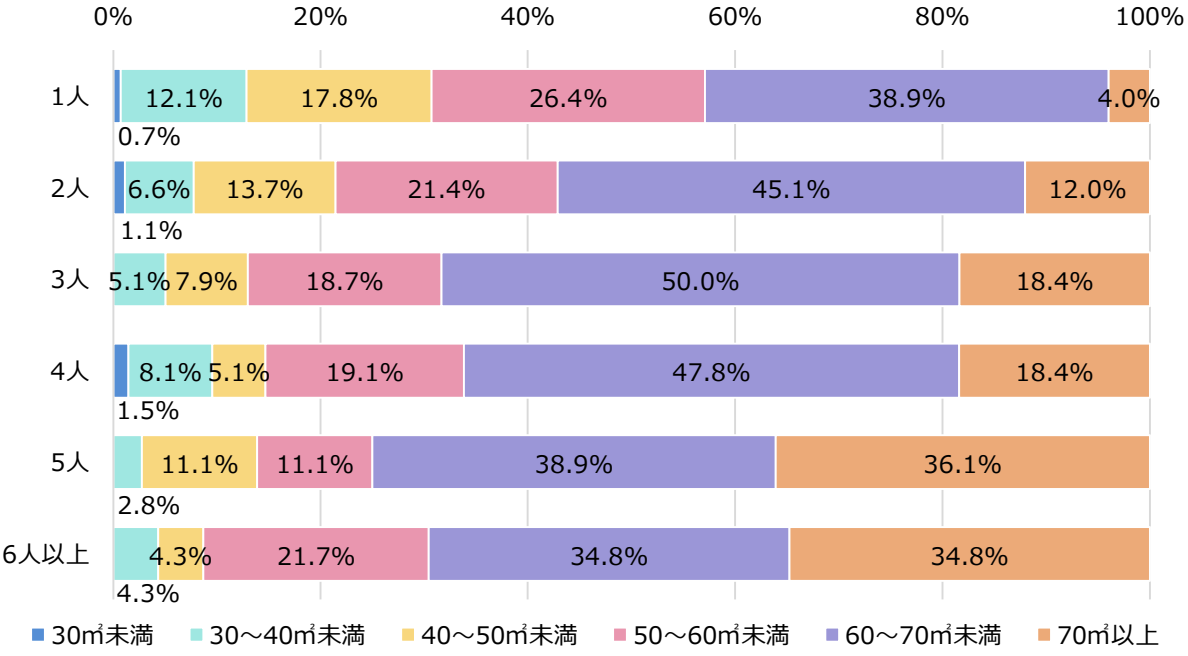
住戸面積別で世帯人員の状況をみると、１人で 60 ㎡以上の広い住宅に住む世帯は、530 世帯（42.9%）となっています。また、６人以上世帯で 50 ㎡未満の住宅に住む世帯は２世帯ほど見られます。

表　住戸面積別世帯人員の状況

単位：世帯

住戸面積	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
30㎡未満	9	9	0	2	0	0	20
30～40㎡未満	150	53	16	11	1	1	232
40～50㎡未満	220	109	25	7	4	1	366
50～60㎡未満	326	171	59	26	4	5	591
60～70㎡未満	481	360	158	65	14	8	1,086
70㎡以上	49	96	58	25	13	8	249
合計	1,235	798	316	136	36	23	2,544

〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

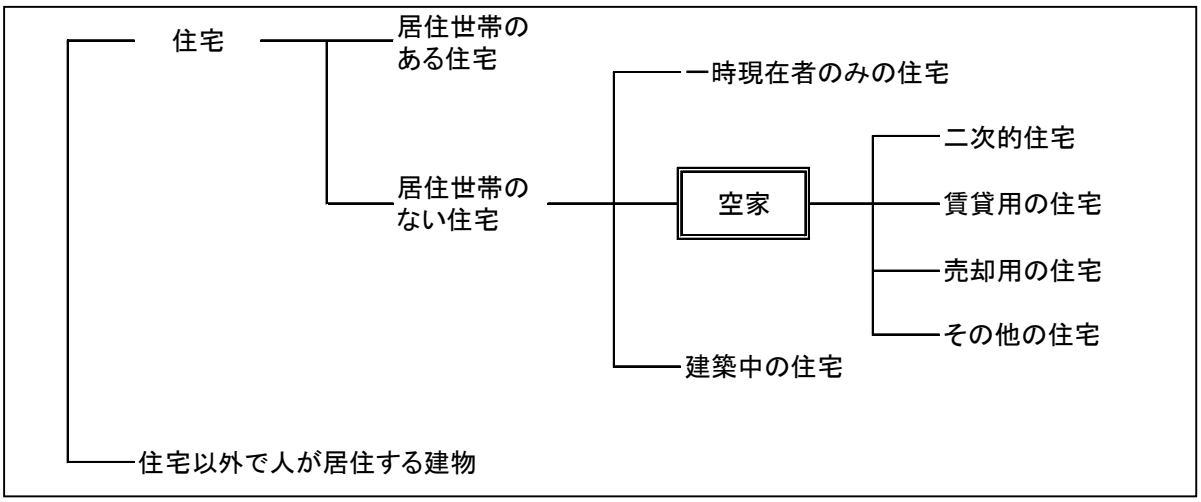


〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課〕

図　住戸面積別世帯人員の状況

5　空家の現況

住宅・土地統計調査における空家の定義は次のとおりとなっており、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅を含んでいます。



「二次的住宅」…別荘など、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅

「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

「その他の住宅」…人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

（１）住宅・土地統計調査による空家の現況

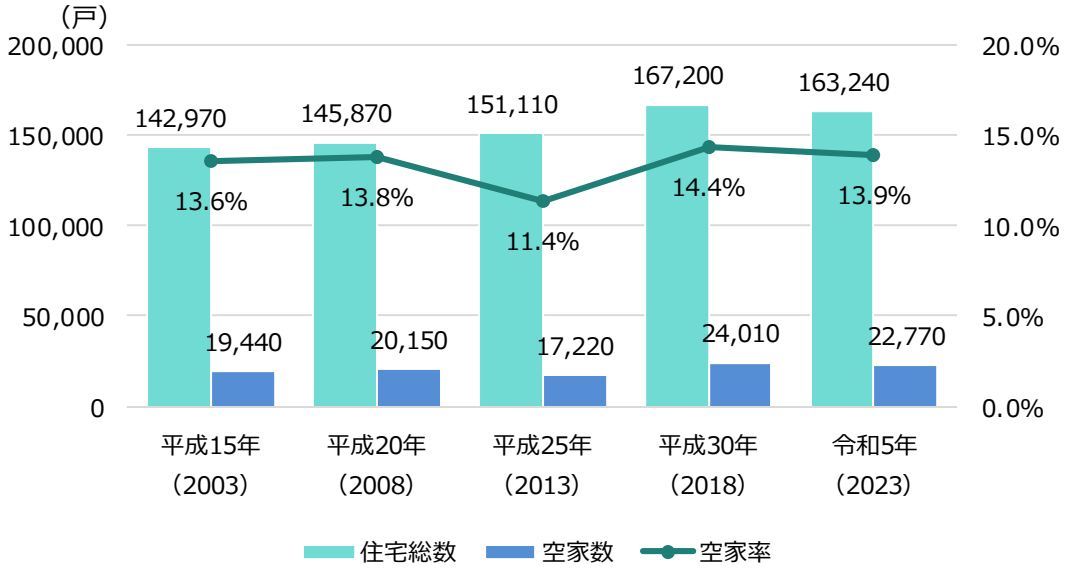
令和５年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は 163,240 戸、前回調査（平成 30（2018）年）に比べ、3,960 戸減少しています。空家数は 22,770 戸、空家率は 13.9%で、前回調査（平成 30（2018）年）に比べ、空家数は 1,240 戸、空家率は 0.4 ポイント減少しています。

全国平均の空家率は平成 15(2003)年の調査(12.2%)以降上昇しています。本市の空家率 13.9%は、福島県よりも低く、全国と同程度となっています。

表　本市の住宅総数・空家数・空家率の 20 年間の推移

区分	平成 15 年 (2003 年)	平成 20 年 (2008 年)	平成 25 年 (2013 年)	平成 30 年 (2018 年)	令和５年 (2023 年)
全国	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
福島県	12.3%	13.0%	11.7%	14.3%	15.2%
郡山市	13.6%	13.8%	11.4%	14.4%	13.9%

〔資料：住宅・土地統計調査〕



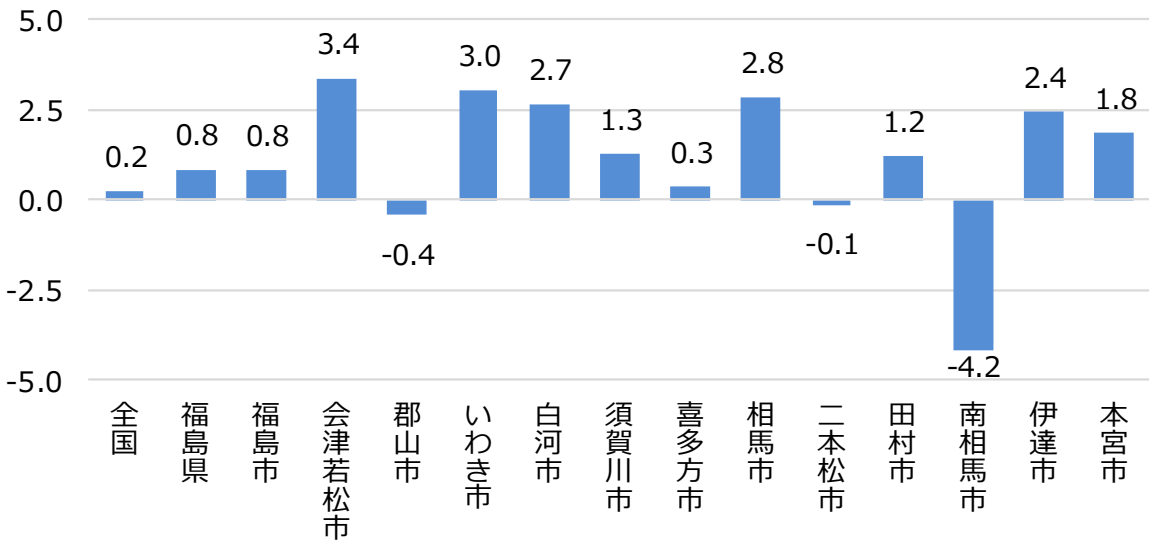
〔資料：住宅・土地統計調査〕

図　住宅総数・空家数・空家率の 20 年間の推移

表　空家率の比較

	平成30年（2018）			令和5年（2023）			空家率増減
	住宅総数（戸）	空き家数（戸）	空家率（%）	住宅総数（戸）	空き家数（戸）	空家率（%）	
全国	62,407,400	8,488,600	13.6	65,046,700	9,001,600	13.8	0.2
福島県	861,300	123,500	14.3	862,900	131,000	15.2	0.8
福島市	140,710	17,070	12.1	139,600	18,080	13.0	0.8
会津若松市	58,100	8,690	15.0	58,850	10,790	18.3	3.4
郡山市	167,200	24,010	14.4	163,240	22,770	13.9	▲ 0.4
いわき市	160,370	19,680	12.3	164,530	25,170	15.3	3.0
白河市	26,710	3,560	13.3	27,660	4,420	16.0	2.7
須賀川市	29,530	2,960	10.0	30,910	3,490	11.3	1.3
喜多方市	20,190	3,950	19.6	19,590	3,900	19.9	0.3
相馬市	18,270	2,910	15.9	16,200	3,040	18.8	2.8
二本松市	22,540	3,190	14.2	22,240	3,120	14.0	▲ 0.1
田村市	13,620	1,490	10.9	13,350	1,620	12.1	1.2
南相馬市	30,390	7,960	26.2	30,550	6,730	22.0	▲ 4.2
伊達市	24,120	2,630	10.9	23,870	3,180	13.3	2.4
本宮市	12,040	1,250	10.4	12,690	1,550	12.2	1.8

〔資料：住宅・土地統計調査〕



〔資料：住宅・土地統計調査〕

図　空家率増減の比較

（２）空家の種類

空家の種類をみると、賃貸用の住宅の空家が 13,530 戸と最も多く、次いでその他の住宅の空家が 8,050 戸、売却用の住宅が 680 戸で、二次的住宅は 510 戸となっています。

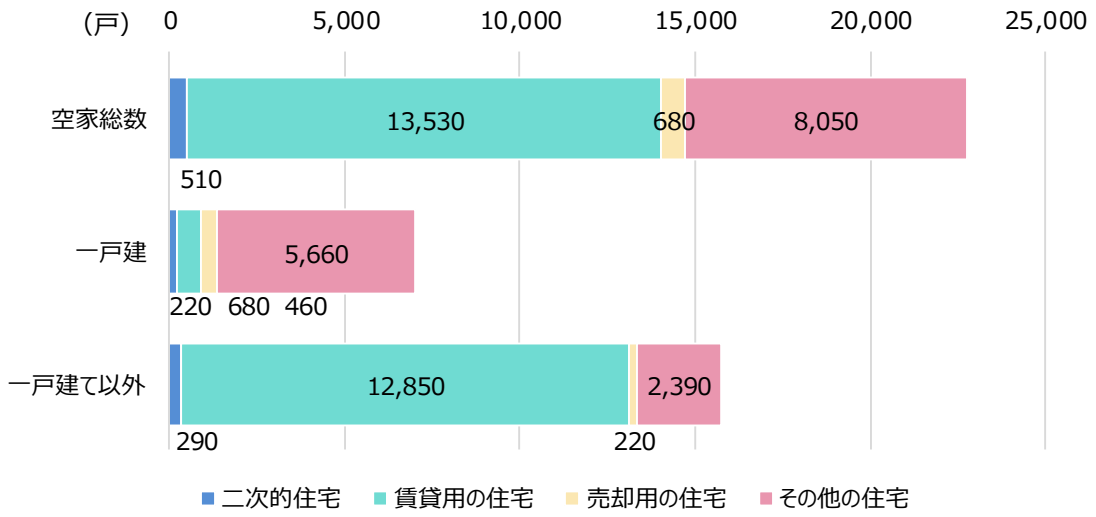
建て方別にみると、一戸建ではその他の住宅が 5,660 戸、一戸建以外（長屋建・共同住宅・その他）では賃貸用の住宅が 12,850 戸と最も多くなっています。

表　建て方別空家数

単位：戸

	総数		一戸建			一戸建以外（長屋建･共同住宅･その他）		
			総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空家総数	22,770	100.0%	7,020	6,900	120	15,750	4,480	11,270
二次的住宅	510	2.2%	220	220	－	290	50	240
賃貸用の住宅	13,530	59.4%	680	680	－	12,850	3,780	9,060
売却用の住宅	680	3.0%	460	420	40	220	－	220
その他の住宅	8,050	35.4%	5,660	5,580	80	2,390	650	1,740

〔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　建て方別空家数

表　腐朽・破損の有無別建て方別空家数

単位：戸

	総数		一戸建			一戸建以外（長屋建・共同住宅・その他）		
			総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空家総数	22,770	－	7,020	6,900	120	15,750	4,480	11,270
腐朽・破損あり	4,470	100.0%	1,600	1,580	20	2,870	990	1,880
二次的住宅	120	2.7%	50	50	－	70	－	70
賃貸用の住宅	2,530	56.6%	70	70	－	2,460	900	1,560
売却用の住宅	40	0.9%	40	40	－	－	－	－
その他の住宅	1,780	39.8%	1,440	1,420	20	340	90	250
腐朽・破損なし	18,300	100.0%	5,420	5,310	100	12,880	3,490	9,380
二次的住宅	390	2.1%	180	180	－	220	50	170
賃貸用の住宅	10,990	60.1%	610	610	－	10,390	2,890	7,500
売却用の住宅	640	3.5%	420	370	40	220	－	220
その他の住宅	6,270	34.3%	4,220	4,160	60	2,050	560	1,500

〔資料：令和５年住宅・土地統計調査〕

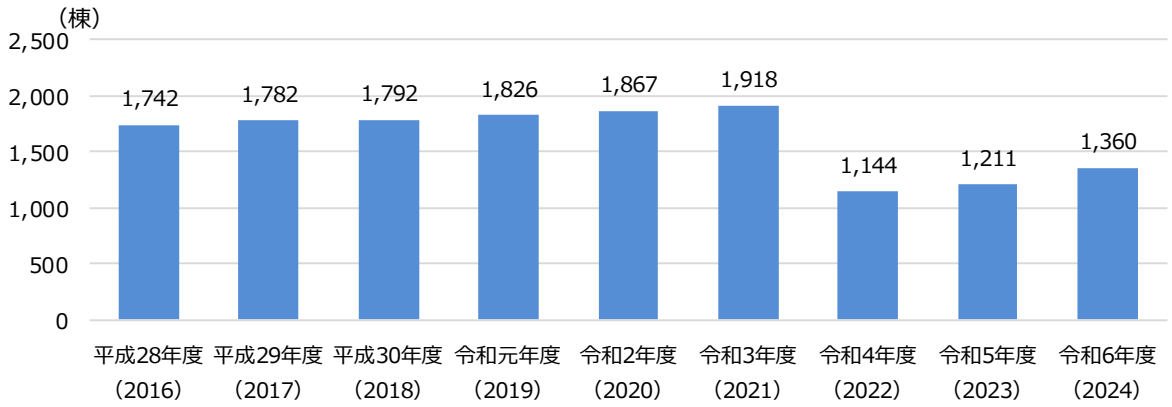
（３）空家等実態調査による空家の現況

令和７（2025）年３月 31 日現在の本市の空家数は 1,360 棟となっており、実態調査を実施した平成 28（2016）年度以降、市内の空家は増加を続け、平成 28（2016）年度から令和３（2021）年度までの５年間で 176 棟の空家が増加しており、令和４（2022）年度には 774 棟減少しましたが、その後は再び増加傾向にあります。

表　本市の空家数の推移

	平成28年度（2016）	平成29年度（2017）	平成30年度（2018）	令和元年度（2019）	令和2年度（2020）	令和3年度（2021）	令和4年度（2022）	令和5年度（2023）	令和6年度（2024）
空家数（棟）	1,742	1,782	1,792	1,826	1,867	1,918	1,144	1,211	1,360

〔資料：郡山市、各３月 31 日現在〕

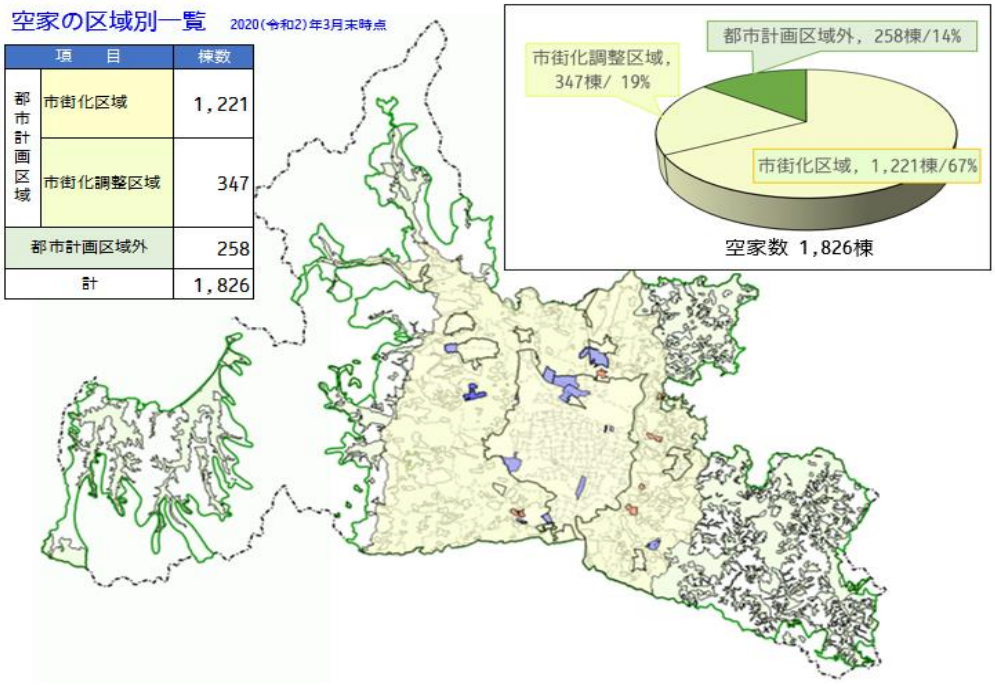


〔資料：郡山市、各３月 31 日現在〕

図　本市の空家数の推移

※「住宅土地統計調査」と「空家等実態調査」による空家数の算出方法の違いについて

	住宅・土地統計調査	空家等実態調査
空家数の算出方法	・住宅のみを対象 ・共同住宅等の空き部屋は全て空家として数えている	・空家法第２条第１項によるものを対象 ・所有者意向調査の際に「空家ではない」と回答があったもの等を除外

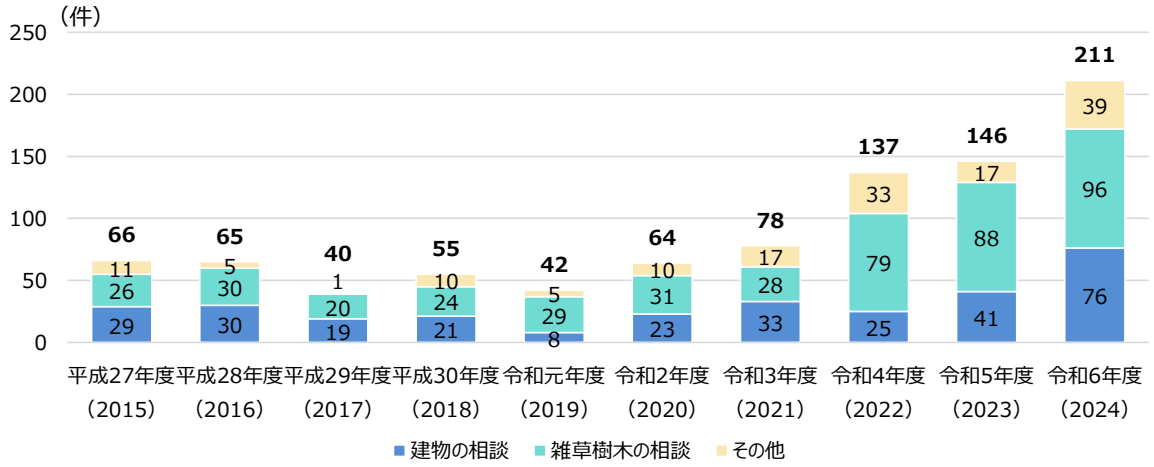


（４）空家等に関する相談・対応件数

住宅政策課に市民から寄せられた空家等の相談件数の推移をみると、令和３年度までの相談件数は平均して年間 60 件程度でしたが、令和４(2022)年度以降は大幅に増加しています。令和４(2022)～５（2023）年度は 100 件を超え、令和６（2024）年度には 211 件となっています。

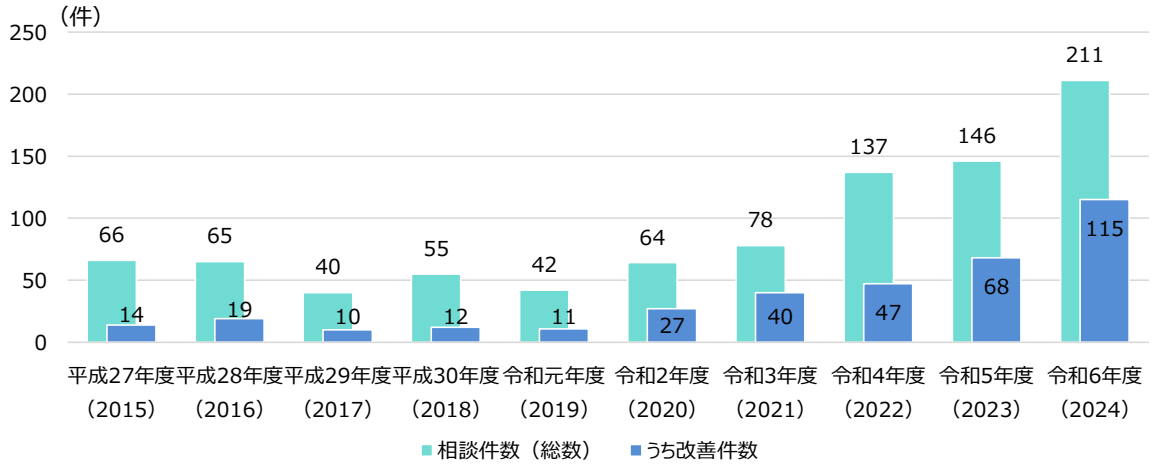
相談内容は「雑草樹木の繁茂」、「建物（老朽や腐朽等）」、「その他（景観・衛生等）」の順に相談が多く、「雑草樹木の繁茂」が相談件数のおおよそ半数を占めています。

相談件数のうち空家バンクの対応により解決が図られた改善件数は、令和６（2024）年度で約半数の 115 件となっています。



〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課、各３月 31 日現在〕

図　相談件数の推移



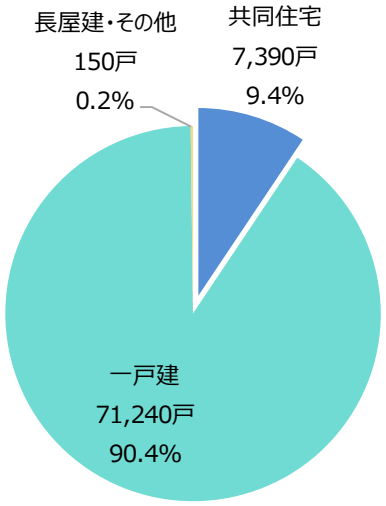
〔資料：郡山市建設構想部住宅政策課、各３月 31 日現在〕

図　空家等の相談・改善件数推移

6　マンションの現況

（1）本市のマンション数

本市の持ち家を建て方別にみると、共同住宅が 7,390 戸、持ち家全体の 9.4%となっており、市内のマンション数は 7,390 戸程度と考えられます。令和 2 年国勢調査による 1 世帯あたり人員が 2.33 人であることから、マンションに居住する人数は、17,200 人程度と考えられます。

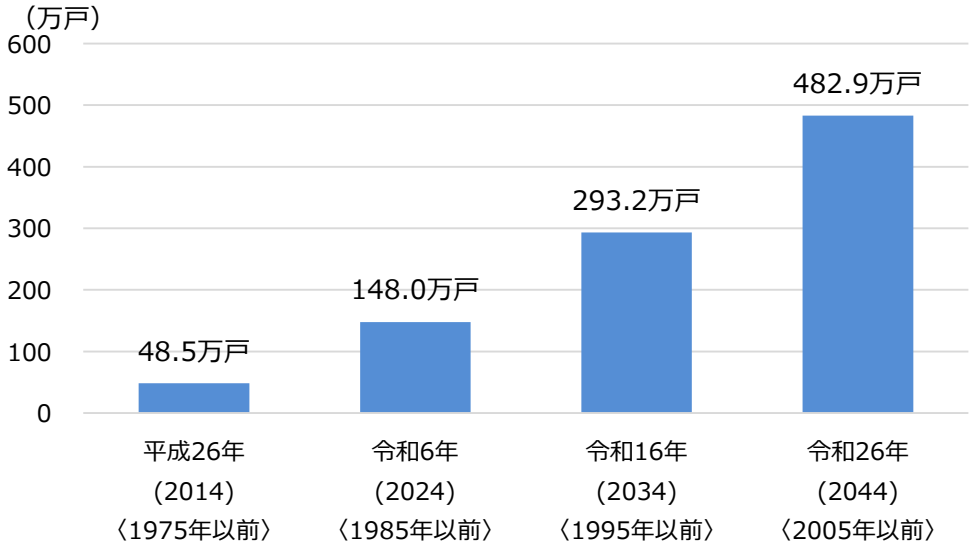


〔資料：令和 5 年住宅・土地統計調査〕

図　持家の建て方別専用住宅数

（2）全国のマンションの現況

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。



※〈〉括弧内は築 40 年以上となるマンションの築年を示す

※建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計

〔資料：国土交通省マンションに関する基礎データ〕

図　築 40 年以上のマンションストック数

7　成果指標の根拠

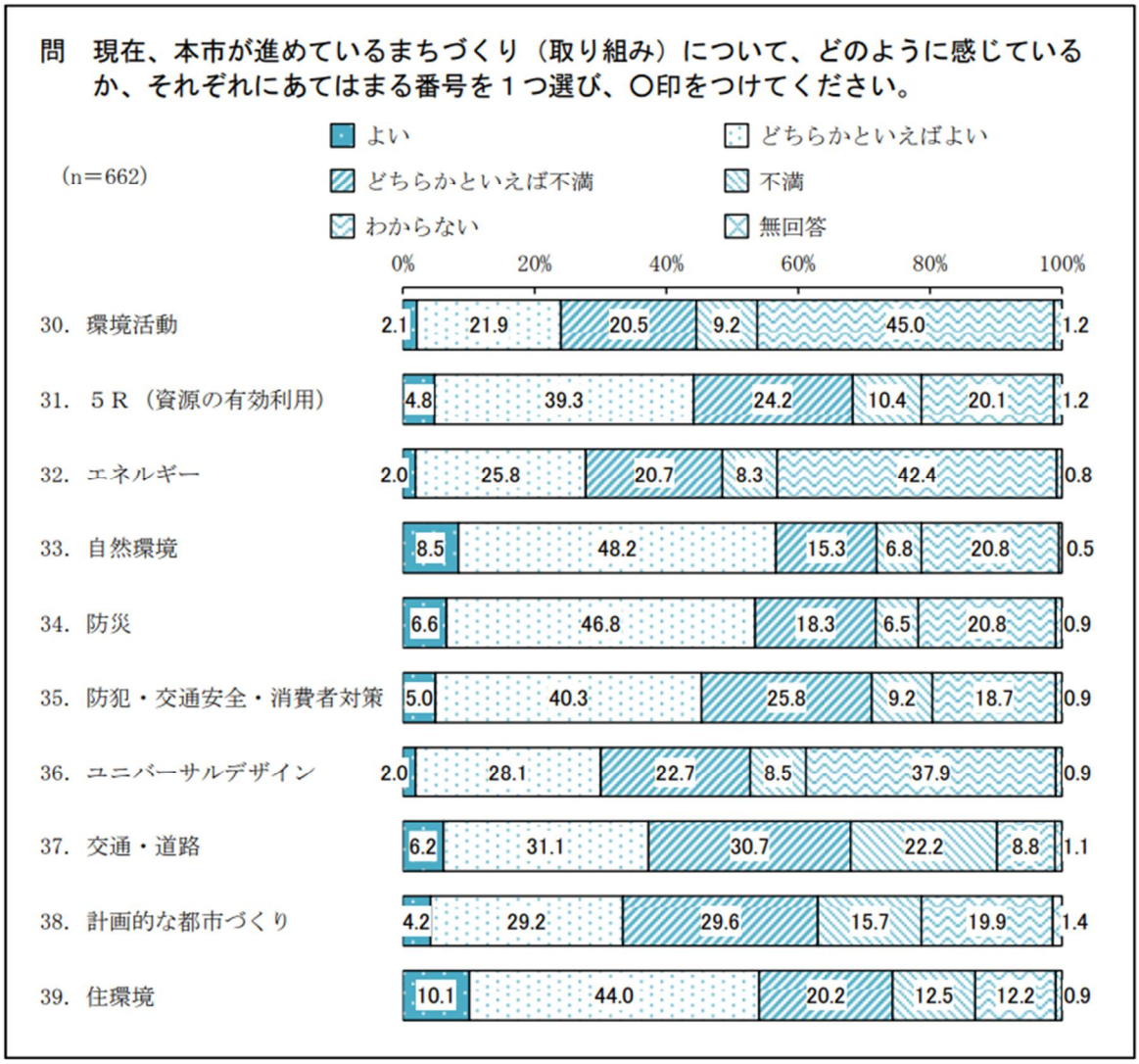
1　【住まうヒト】の視点

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

⑤暮らしやすいまちの未来
（環境・防災・市民安全・生活インフラ分野）への満足度



※39.住環境　「よい」10.1%+「どちらかといえばよい」44.0%＝54.1%

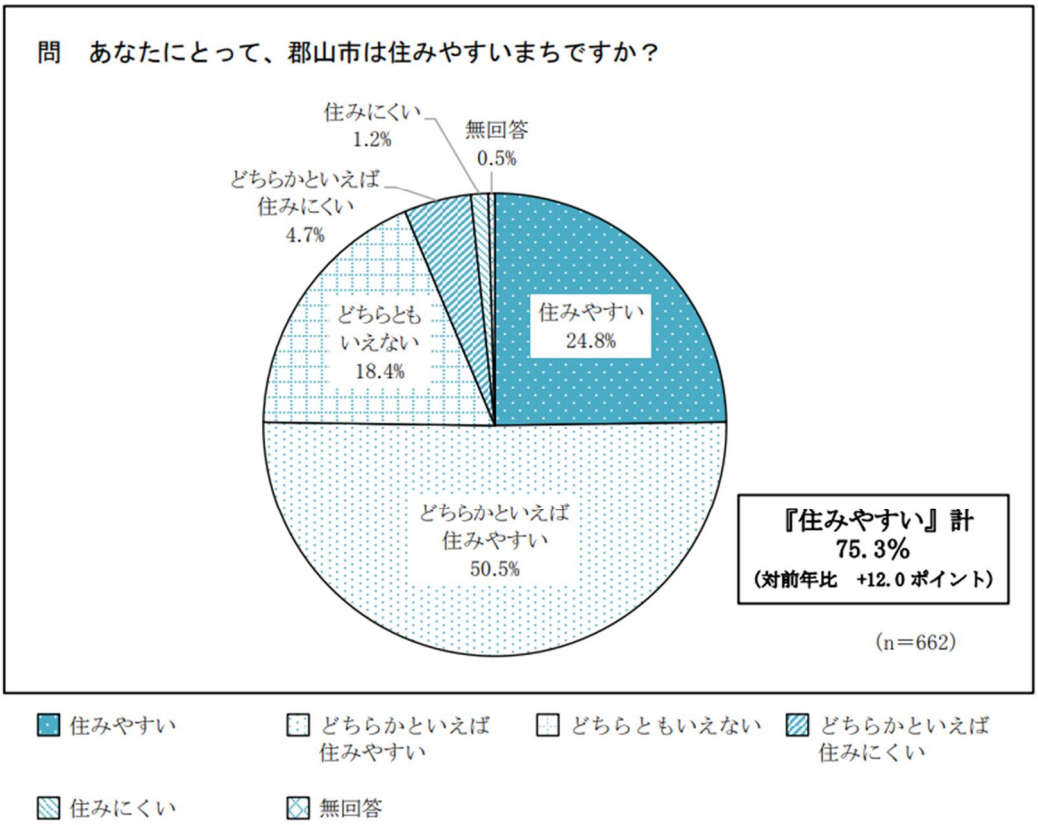
指標②：住みやすさ［資料：郡山市市民意見レーダー］

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

２．郡山市の住みやすさについて

（１）住みやすさへの評価



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

〈資料名〉令和５年住宅・土地統計調査　住宅及び世帯に関する基本集計
第 77-2 表　世帯の型(14 区分)、最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況(6 区分)別主世帯数
－全国、都道府県、市区町村

項目	値（世帯）	割合
00_総数	139,450	100.0%
11_（最低居住面積水準）水準以上の世帯	124,090	89.0%
12_（最低居住面積水準）水準未満の世帯	8,740	6.3%
21_（誘導居住面積水準）水準以上の世帯	82,130	58.9%
22_（誘導居住面積水準）水準未満の世帯	50,690	36.3%
231_（都市居住型誘導居住面積水準）水準以上の世帯	22,600	16.2%
232_（都市居住型誘導居住面積水準）水準未満の世帯	31,630	22.7%
241_（一般型誘導居住面積水準）水準以上の世帯	59,540	42.7%
242_（一般型誘導居住面積水準）水準未満の世帯	19,060	13.7%

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	↗

※高齢者等のための設備は、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

〈資料名〉令和５年住宅・土地統計調査　住宅及び世帯に関する基本集計

第 25-2 表　住宅の種類(2 区分)、住宅の所有の関係(2 区分)、建て方(4 区分)、高齢者等のための設備状況(14 区分)別住宅数(高齢者対応型共同住宅数-特掲）―全国、都道府県、市区

項目	値（戸）	割合
0_総数	139,450	100.0%
1_あり	69,490	49.8%
11_手すりがある	55,100	39.5%
111_玄関（手すり）	17,580	12.6%
112_トイレ（手すり）	28,560	20.5%
113_浴室（手すり）	26,450	19.0%
114_脱衣所（手すり）	4,160	3.0%
115_廊下（手すり）	9,540	6.8%
116_階段（手すり）	37,880	27.2%
117_居住室（手すり）	1,340	1.0%
118_その他（手すり）	1,310	0.9%
12_またぎやすい高さの浴槽	25,870	18.6%
13_浴室暖房乾燥機	23,270	16.7%
14_廊下などが車いすで通行可能な幅	19,510	14.0%
15_段差のない屋内	26,890	19.3%
16_道路から玄関まで車いすで通行可能	12,810	9.2%
2_なし	63,330	45.4%

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

〈資料名〉令和５年住宅・土地統計調査　住宅及び世帯に関する基本集計

第 29-2 表　住宅の種類(2 区分)、住宅の所有の関係(2 区分)、建て方(4 区分)、構造(2 区分)、省エネルギー設備等(7 区分)別住宅数－全国、都道府県、市区町村

項目	値（戸）	割合
00_総数	139,450	100.0%
11_太陽熱を利用した温水機器等_あり	3,630	2.6%
12_太陽熱を利用した温水機器等_なし	129,190	92.6%
21_太陽光を利用した発電機器_あり	7,370	5.3%
22_太陽光を利用した発電機器_なし	125,450	90.0%
31_二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓_すべての窓にあり	32,380	23.2%
32_二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓_一部の窓にあり	24,960	17.9%
33_二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓_なし	75,490	54.1%

「31_二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓_すべての窓にあり」23.2%+「32_二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓_一部の窓にあり」17.9%＝41.1%

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	

〈資料名〉令和５年住宅・土地統計調査　住宅及び世帯に関する基本集計

第 1-2 表　居住世帯の有無(8 区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数－全国、都道府県、市区町村

項目	値（戸）	割合
0_総数	163,240	
1_居住世帯あり	139,450	
11_同居世帯なし	138,620	
12_同居世帯あり	830	
2_居住世帯なし	23,790	
21_一時現在者のみ	720	
22_空き家	22,770	
221_賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家	8,050	35.4%
222_賃貸用の空き家	13,530	
223_売却用の空き家	680	
224_二次的住宅	510	
23_建築中	300	

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	

〈資料名〉令和 5 年住宅・土地統計調査　住宅及び世帯に関する基本集計

第 103-2 表　住宅の建て方(2 区分)・建築の時期(7 区分)別持ち家として取得した中古住宅数－全国、都道府県、市区

第 1-2 表　居住世帯の有無(8 区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数－全国、都道府県、市区町村

項目		値（世帯）	割合
全住宅数	0_総数	163,240	
	1_居住世帯あり	139,450	
持ち家数	0_総数	80,360	100.0%
持ち家として取得した中古住宅数	0_総数	11,590	14.4%

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	

〈資料名〉令和 5 年住宅・土地統計調査　住宅及び世帯に関する基本集計

第 165-2 表　住宅の建て方(4 区分)、構造(3 区分)、建築の時期(2 区分)、2019 年以降における住宅の耐震改修工事の状況(6 区分)別持ち家数－全国、都道府県、市区

第 9-2 表　住宅の構造(2 区分)、建築の時期(7 区分)、建て方(4 区分)、階数(3 区分)別住宅数－全国、都道府県、市区町村

第 177-3 表　2019 年以降における住宅の耐震診断の有無(3 区分)、建て方(2 区分)、構造(2 区分)別持ち家数－全国、都道府県、市区町村

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 0,242 戸 令和８(2026)年２月末	

〈資料名〉「セーフティネット住宅情報提供システム」から抽出

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	

〈資料名〉「ＮＰＯ法人こおりやま空家バンク」から提供