

一関市住宅政策基本計画（第二次）

一関市住生活基本計画

平成 30 年 3 月

一関市

目次

1. 計画の目的及び位置づけ	1
1.1 はじめに	1
1.2 本計画の位置づけ	2
1.3 本計画の構成	3
2. 上位計画・関連計画等	4
2.1 国・県の計画	4
2.2 市の計画（上位計画等）	6
2.3 第一次計画の概要及び検証	8
2.4 東日本大震災からの復興状況	13
3. 本市の現状	17
3.1 住宅・住環境を巡る現況	17
3.1.1 データ分析の考え方	17
3.1.2 位置・地勢・気候等	18
3.1.3 人口、世帯	19
3.1.4 住宅ストック	21
3.1.5 住宅と世帯	26
3.1.6 住宅市場	32
3.1.7 市民意向	33
3.1.8 市営住宅等	38
4. 各地域の現状	39
4.1 統計データからみる地域別の現状	39
4.2 人口の将来推計による各地域の分析	47
4.3 各地域の住宅事情	49
4.4 各地域の市営住宅等	51
5. 近年の動向	52
6. 住宅政策の課題と目標	66
6.1 本計画における課題	66
6.1.1 社会情勢の変化からみた課題	66
6.1.2 全市的な課題	67
6.1.3 住宅政策全般の課題	68
6.1.4 市営住宅の課題	69
6.1.5 アンケート調査からみた課題	70

6.1.6 一次計画の評価からみた課題.....	70
6.2 計画策定にあたっての視点.....	71
6.3 本計画の理念・目標.....	72
6.3.1 理念.....	72
6.3.2 基本目標.....	72
7. 施策展開の方針.....	73
7.1 方針1) 多様な人が惹きつけられる魅力的な住まいを提供します.....	73
7.1.1 背景、必要性.....	73
7.1.2 目指す方向性.....	73
7.1.3 具体的な施策.....	73
7.2 方針2) 安心な暮らしを実現する住まいづくりを応援します.....	75
7.2.1 背景、必要性.....	75
7.2.2 目指す方向性.....	75
7.2.3 具体的な施策.....	75
7.3 方針3) 豊かさを感じられる住環境づくりを応援します.....	77
7.3.1 背景、必要性.....	77
7.3.2 目指す方向性.....	77
7.3.3 具体的な施策.....	77
7.4 方針4) 多様な住宅確保要配慮者を受け入れるセーフティネットを形成します.....	78
7.4.1 背景、必要性.....	78
7.4.2 目指す方向性.....	78
7.4.3 具体的な施策.....	78
7.5 方針5) 市民の財産としての市営住宅を適切に管理します.....	79
7.5.1 背景、必要性.....	79
7.5.2 目指す方向性.....	79
7.5.3 具体的な施策.....	79
8. エリア特性に応じた施策の展開.....	84
8.1 エリア設定の考え方.....	84
8.2 エリア別の特性と課題.....	85
8.3 エリア別の役割分担、目指すべき居住地像.....	86
8.4 エリア別の施策展開と各主体に期待される取組み.....	87
9. 関係団体等との連携に向けた体制整備.....	90
9.1 各施策における役割分担.....	90
9.2 各方針の施策における体制整備のあり方.....	93
10. 施策の総合的かつ計画的な推進.....	96
10.1 主体別の責務と役割.....	96

10.1.1	地方公共団体の責務と役割.....	96
10.1.2	住宅関連事業者の責務と役割.....	96
10.1.3	市民や市民団体等の地域の責務と役割.....	96
10.1.4	各主体間の連携と協働.....	97
10.2	計画的な施策の展開.....	98
11.	市営住宅編	103
11.1	市営住宅等の位置づけ.....	103
11.2	市営住宅等の概要.....	103
11.2.1	地域別戸数.....	103
11.2.2	データの分析.....	106
11.3	需要予測・目標管理戸数の推計.....	112
12.	参考資料	125
12.1	関連計画.....	125
12.2	本市の概要.....	128
12.3	住宅関係.....	131
12.3.1	住宅ストック.....	131
12.3.2	住宅と世帯.....	135
12.3.3	住宅供給.....	140
12.4	市民アンケート調査結果.....	143
12.4.1	調査概要.....	143
12.4.2	単純集計.....	143
12.4.3	クロス集計.....	161
12.4.4	依頼文・調査票.....	179
12.5	その他関連資料.....	189

本編

1. 計画の目的及び位置づけ

1.1 はじめに

本市は、平成 18 年度に制定された「住生活基本法」による新たな住宅政策の枠組み等を背景に、平成 19 年 3 月に「一関市住宅政策基本計画」を策定しました。

その後、この計画の計画期間が終了したほか、少子高齢化や人口減少の急速な進展などの社会情勢の変化、東日本大震災による被災、藤沢町との合併、新しい一関市総合計画の策定、住生活基本計画（全国計画）の改訂など、本市を取り巻く環境が大きく変化したことから、これらに対応するため、今回、第二次計画を策定することとしました。

本計画においては、前計画から引き続き、本市における市民の住生活の基盤となる良好な住宅の供給、良好な居住環境の形成、住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護・増進、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保（住宅セーフティネット）を図ることを目的とします。

その実現に向け、本計画において、公営住宅を提供する市と住宅関連事業者や福祉サービス提供者等の関係者が相互に連携・協働し、現在及び将来の市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に向け必要となる施策の基本的な展開方針を示すこととします。

住宅セーフティネットの機能の向上を図るためには、公営住宅における当該機能を強化するとともに、民間賃貸住宅における枠組みの充実も進め、市場全体を見据えた視点から、重層的な住宅セーフティネットの構築を図っていく必要があることから、本計画の視点としては、健全な賃貸住宅市場の形成、既存ストックの有効活用、良質なファミリー向け賃貸住宅の確保、住宅の確保に特に配慮を要する者への公営住宅等の的確な供給、福祉・まちづくり等との連携強化及び地域の実情への配慮等を重視することとします。

本計画では、本市の住宅政策に関する現状を踏まえ、各地域の現状と課題を分析し、住宅政策の課題と目標を明らかにし、今後の施策展開の方向性、重点的な施策、及び市内のエリアの特性に応じた施策の展開の基本的な方針を示すとともに、関係主体による施策の総合的かつ計画的な推進の方向性を示すものです。また、市営住宅等について、その現状を踏まえ、課題を明らかにし、ストックの今後の活用に関する基本的な考え方を示すとともに、地域別の施策の展開に関する基本的な方向性を示すものです。

1.2 本計画の位置づけ

国が策定した住生活基本計画は、従来の公的住宅の建設戸数目標に代わって、社会経済情勢などの変化や市場動向を踏まえ、住宅の質の向上等の成果を示す指標を設定し、量的評価から質的評価へ転換するとともに、住宅に関連する民間事業者や国民等の各主体の役割・責務を示しています。

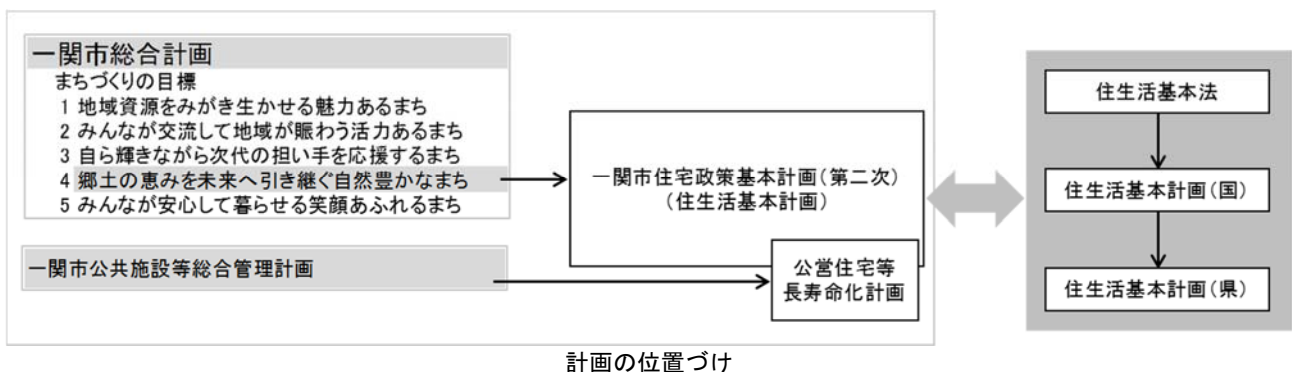
都道府県の策定する住生活基本計画は、国の基本計画を都道府県において展開し、地域の実情を踏まえ、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するものです。

本市においては、一関市総合計画等を踏まえつつ、福祉や地域振興等の関連施策との調整・連携を図りながら、本市の状況や地域の課題に総合的かつ効率的に対応していくため、住生活基本計画の市計画として「一関市住宅政策基本計画」を位置づけます。

なお、本計画は、一次計画（計画期間：平成 18 年度～平成 27 年度）を継承する二次計画であり、一次計画の内容を評価しつつ、社会情勢、上位計画、統計データ、住宅市場、市民ニーズの変化を踏まえて策定するものです。

また、本計画は本市の施策体系のなかでは「まちづくりの目標 4. 郷土の恵みを未来へ引き継ぐ自然豊かなまち」を実現するための分野別計画の一つとしても位置づけられます。

これにより、住宅政策の目標の明確化とその達成を通じて、将来像の形成を目指すとともに、今後の具体的な施策展開の基本的な指針として役割を果たしていきます。本計画の計画期間は、平成 30 年度（2018 年度）から平成 39 年度（2027 年度）までの 10 年間とします。社会情勢等の変化に対応するため、原則として 5 年ごとに見直しを行うこととします。



1.3 本計画の構成

本計画の構成は以下のとおりとします。

タイトル	概要
1 計画の目的及び位置づけ	本計画の目的、位置づけ、構成を示します。
2 上位計画・関連計画等	上位計画、関連計画を整理し、一次計画の評価を行います。
3 本市の現状	統計調査等をもとに本市の住宅事情等を分析します。
4 各地域の現状	市内8地域の特徴・課題を整理します。
5 近年の動向	住宅に関する近年の全国データ等を整理します。
6 住宅政策の課題と目標	現状分析を踏まえ、本市の住宅政策の課題と目標を整理します。
7 施策展開の方針	今後展開する施策の方向性を体系的に示し、その背景、方向性、展開する施策を整理します。
8 エリア特性に応じた施策の展開	4つのエリアを設定し、エリア別に重点的に進める施策を示します。
9 関係団体等との連携に向けた体制整備	施策を展開していく上で、関係団体等と市の連携が重要となるため、その体制の整備・構築のあり方を示します。
10 施策の総合的かつ計画的な推進	本計画を実現していくためのそれぞれの主体の責務と役割を整理するとともに、今後、計画的に施策を展開していくための考え方を示します。
11 市営住宅編	市営住宅等に関する各種データを分析するとともに、需要予測目標管理戸数を推計します。
12 参考資料	各種データ分析、調査結果を整理します。

2. 上位計画・関連計画等

2.1 国・県の計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）（計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度）

住生活基本計画（全国計画）は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。平成 37 年度までを計画期間として平成 28 年 3 月に計画を改訂しています。

今後 10 年の課題としては、以下が挙げられています。

- 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増
- 世帯数の減少により空き家がさらに増加
- 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下
- 少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因
- リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
- マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ

これらの課題に対し、以下の 8 つの目標を掲げ、各種施策を位置づけています。

- 目標 1) 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 2) 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標 3) 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- 目標 4) 住宅すごろく¹を超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標 5) 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標 6) 急増する空き家の活用・除却の推進
- 目標 7) 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標 8) 住宅地の魅力の維持・向上

新たな住生活基本計画のポイント

国土交通省

少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示

若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現

- ・「若年・子育て世帯」と「高齢者」の住生活に関する目標を初めて設定。
- ・ひとり親・多子世帯等の子育て世帯や高齢者等を対象に民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化策を検討。



既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速

- ・マンションの建替え等の件数として、昭和50年からの累計を約500件とする成果指標を設定。（過去の4倍のペースとなる数値）
- ・「空き家」に関する目標を初めて設定。「その他空き家」数を400万戸程度に抑制。（新たな施策を講じない場合と比べて約100万戸抑制する数値）



住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

- ・「産業」に関する目標を初めて設定。住宅ストックビジネスを活性化し、既存住宅流通・リフォームの市場規模を倍増し、20兆円市場にすることを旨とする。



出典：国土交通省資料

¹人の一生における住宅の住み替えをすごろくになぞらえたもの。

(2) 岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）（計画期間：平成 24 年度～平成 32 年度）

岩手県は平成 7 年度に住宅マスタープランを策定しました。その後、平成 18 年 6 月の住生活基本法の施行、平成 21 年 5 月の「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正、平成 23 年 3 月の国の住生活基本計画（全国計画）の改訂、平成 21 年度の「いわて県民計画」の策定、平成 23 年度の岩手県居住支援協議会の設立、平成 23 年 3 月 11 日には東日本大震災の発生等を背景として、計画期間を平成 32 年度までとして、平成 25 年 1 月に計画を改訂しています。

課題は 4 分野で整理しています。

(1)人口・世帯	(2)住宅ストック等の活用
<ul style="list-style-type: none"> ● 急速かつ本格的な人口減少社会への対応 ● 人口減少の速度等の地域毎の状況に応じた対応 ● 高齢者が安心して生活できるような環境の整備及び子育て世帯への支援の充実化 ● 被災者をはじめとした住宅確保要配慮者に対する支援の充実化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の有効活用の促進 ● 中心市街地や郊外等の住宅地の持続的な再生 ● 借家数・共同住宅等の減少 ● 耐震性・防災性の向上 ● 伝統的建造物の保存
(3)住宅供給状況	(4)公営住宅等ストック
<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅着工戸数の大幅な落ち込み ● 地域固有の木造住宅の供給・継承 	<ul style="list-style-type: none"> ● 県営住宅の更新ペースの低下への対応 ● 災害復興公営住宅の供給

施策の具体的展開として 9 つの重点施策を挙げています。

1. 岩手の地域性を反映した岩手型住宅の創造と普及（良質な住宅供給の推進）
2. 高齢者等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保
3. 既存住宅ストックの有効活用（住宅リフォームの推進）
4. 耐震化の促進
5. 作り手育成
6. 住み手支援
7. 住環境の整備と地域の活性化
8. 公営住宅におけるストック活用と新たな取組（公営住宅供給目標量）
9. 東日本大震災津波からの住宅復興



出典：岩手県住宅マスタープラン

2.2 市の計画（上位計画等）

(1) 一関市総合計画 前期基本計画（計画期間：平成 28 年度～平成 32 年度）

平成 27 年 12 月に策定しました。一関市総合計画基本構想に基づき、まちづくりの目標ごとの柱となる基本施策として、3つのプロジェクトと分野毎の計画を掲げています。

<p>将来像 みつけよう育てよう 郷土の宝 いのち輝く一関</p> <p>..... 将来像を実現するためのまちづくりの考え方</p> <p>「郷土の宝物」 地域資源を活用しよう 「市民主体」 自ら考え共に行動しよう 「次世代人材支援」 郷土を誇りに思う心育てよう 「安全・安心」 みんなで支え合い暮らしていこう</p> <p>..... 将来像を実現するためのまちづくりの目標</p> <p>① 地域資源をみがき生かせる魅力あるまち ② みんなが交流して地域が賑わう活力あるまち ③ 自ら輝きながら次代の担い手を応援するまち ④ 郷土の恵みを未来へ引き継ぐ自然豊かなまち ⑤ みんなが安心して暮らせる笑顔あふれるまち</p> <p>..... 将来像を実現するためのまちづくりの進め方</p> <p>1 市民と行政の協働のまちづくり 2 健全な行財政運営 3 広域連携の推進</p>	<p>【プロジェクト1】 まち・ひと・しごとの創生</p> <p>施策の展開 (1) しごとづくり (2) 子育て応援 (3) 地域(まち)づくり</p> <p>【プロジェクト2】 ILC を基軸としたまちづくり</p> <p>施策の展開 (1) ILCの早期実現に向けた取組 (5) 国際化の推進 (2) 市民の理解増進、普及啓発 (6) 快適な生活環境の整備 (3) 市内外への情報発信 (7) 加速器関連産業拠点の形成 (4) 人材育成、次世代教育</p> <p>【プロジェクト3】 東日本大震災からの復旧復興</p> <p>施策の展開 (1) 放射性物質による汚染問題への対策 (2) 被災者の生活再建支援と災害に強いまちづくり (3) 近隣自治体との連携による復旧復興の推進</p>
---	---

出典：一関市総合計画 前期基本計画

住宅政策に関しては分野別計画「4-5 住環境、市営住宅、景観」のなかで、「良好な住環境の形成」「市営住宅の適切な管理」「景観形成の推進」の3つの施策展開を掲げています。

(2) 一関市人口ビジョン

平成 27 年 10 月に策定しました。人口の将来展望として「人口減少に歯止めをかけ、長期的な人口の安定も視野に入れて、平成 52 年（2040 年）に 8 万 6 千人程度の人口を確保」を掲げており、以下の 4 つを取組みの柱としています。

I 市民が力を発揮できる仕事を創出し、若者や女性が集うまちを目指します	地域資源や地域特性を生かした事業の創出や誘致に取り組むとともに、既存産業の振興を図ることで安定した雇用を創出し、若者が地域に定着するまちを目指します。 また、市民活動や経済活動を活性化させていくため、若者をはじめ多くの方々が本市に移住定住する、新たな人の流れを生み出します。
II 社会全体で子育てを支援し、次代の担い手を応援するまちを目指します	多様な人生観や結婚観を持つ市民が人生のパートナーと出会い、結婚してこのまちで暮らし、出産できるような環境づくりに取り組みます。 子どもの成長過程に合わせて、保健、医療、保育、教育、就職、結婚などの各分野において、それぞれが線につながる切れ目のない子育て支援を行い、安心して子育てを楽しむことができる環境づくりを進めます。
III 心豊かに安心して暮らせる、住みたい、住んでよかったまちを目指します	医療、福祉や防災、防犯など地域で安全に安心して暮らせる環境を築くとともに、高齢者の生きがいづくりや健康寿命を延ばすための取組を進め、心豊かに暮らせるまちづくりを進めます。
IV 未来へ引き継がれる、誇りと愛着が持てるまちを目指します	ILC を基軸としたまちづくり、資源やエネルギーが循環するまちづくりを進めるとともに、市民、地域、企業及び行政の協働や、関係する自治体等との協力、連携により、未来へ引き継がれるまちづくりを進める必要があります。

(3) 一関市まち・ひと・しごと創生総合戦略

平成 27 年 10 月に策定しました。「一関市人口ビジョン」の 4 つの取組みの柱に基づき、施策展開の方向性、主な取組み、具体的な事業を整理しています。住宅政策に関しては以下の事業を挙げています。

I-②-2 移住定住の促進	▽ 移住定住環境整備事業（移住者住宅取得補助） ▽ 移住定住環境整備事業（空き家バンク登録住宅改修補助）
III-①-3 暮らしの安全対策	▽ 木造住宅耐震改修工事助成事業

(4) 一関市空家等対策計画（計画期間：平成 28 年度～平成 32 年度）

「空家等対策の推進に関する特別措置法（H26.11 公布、H27.5 全面施行）」の制定に伴い、平成 28 年 10 月に策定したものです。空家対策は一義的には所有者が行うことを前提とした上で、住宅等の状態に応じて、各段階の取組と方向性を整理しています。

計画策定に先立ち実施した空家調査では、危険な損傷がみられる C ランク、D ランクに該当する空家は 950 戸あることが判明しています。

取組みの各段階と方向性

段 階	方 向 性
① 居住中	空家化の予防
② 空家化	活用の促進
③ 空家状態の継続	適正管理・活用の促進
④ 管理不全	管理不全状態の解消
⑤ 倒壊の恐れ	倒壊の防止、除却
⑥ 跡地活用	跡地利用の誘導・促進

出典：一関市空家等対策計画

本市の空家調査結果（平成 25～26 年度）

A 目立った損傷は認められない	430	21%
B 危険な損傷は認められない	664	32%
C 部分的に危険な損傷が認められる	918	45%
D 建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる	32	2%
計	2,044	100%

出典：一関市空家等対策計画

2.3 第一次計画の概要及び検証

(1) 概要

「一関市住宅政策基本計画（平成 19 年 3 月）」は、本市における住生活基本計画として位置づけられ、平成 18 年度から平成 27 年度までの 10 年間の計画期間としました。課題は以下の 3 つの分野で整理しています。

全市的な課題	<ul style="list-style-type: none"> ○人口減少・高齢化に対応した地域づくり ○中山間地域等の周辺地域における定住人口の増加に向けた対応 ○生活のための拠点の形成と街なか居住のニーズへの対応
住宅政策全般の課題	<ul style="list-style-type: none"> ○多く存在する持家ストックの性能向上や高齢者が居住する住宅のバリアフリー化 ○増加する空家等の住宅ストックの活用 ○未成熟な賃貸住宅市場への対応 ○良好な景観や風景の保全への対応
市営住宅の課題	<ul style="list-style-type: none"> ○公営住宅法に基づく市営住宅の適切な運営 ○老朽化した木造・簡易耐火構造住宅の更新 ○耐火構造住宅の適切な管理・更新 ○住戸の高齢化への対応 ○団地を核とした良好なコミュニティの維持・形成 ○入居者管理の適正化

計画の基本理念、基本目標、基本方針、基本施策の構成は以下のとおりです。

基本理念	人と人、地域と地域が結び合い、安心して住み続けることができる住まい・居住環境の実現
基本目標	<ol style="list-style-type: none"> 1. 一関市にふさわしい住宅づくり 2. 安心して暮らせる居住環境づくり 3. ニーズに対応して住宅を選択できる市場づくり 4. 誰もが適切な住宅を確保できる住宅セーフティネットづくり
基本方針 ～基本施策	<ol style="list-style-type: none"> 1. 良質な住宅ストックの整備 <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅ストックの適切な改修や維持管理 ● 新規に供給される「一関市の住まい」の誘導 2. 安心した生活を実現する居住環境の形成 <ul style="list-style-type: none"> ● まち・集落の防災性・防犯性の向上 ● 一関らしい風景・景観の維持・向上 ● 高齢者や子育て世帯等が安心して暮らせるまち・集落の形成 3. 市民が安心して住宅を選択できる市場環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ● 「一関市の住まい」に関する適切な情報の提供 ● 関係団体が中心となった一関市の住宅市場の形成 ● 空家ストックの活用・流通促進 4. 重層的な住宅セーフティネットの確保 <ul style="list-style-type: none"> ● 低廉で家賃で入居可能な民間賃貸住宅等の供給・活用方策の検討 ● 地域の状況に応じた市営住宅の適切な活用 5. 立地・役割等に応じた地域づくり <ul style="list-style-type: none"> ● エリア特性に応じた施策の展開

(2) 成果指標の達成状況

第一次計画に掲げた成果指標及び達成状況は以下のとおり、市営住宅関係はほぼ達成していますが、民間住宅の耐震確保については、未達成となっています。これは、本指標の達成状況として把握出来るのが、全体の耐震改修したもののうち、本市が実施する耐震診断補助を利用したうえで、耐震改修補助を利用した人の割合であるためです。

		単位	現状 H17年度末	目標 H27年度末	評価	備考
＜市営住宅関係＞						
市営住宅管理戸数	公営住宅及び特定公共賃貸住宅の管理戸数	戸	1,257	1,257	1,224	H28年度当初管理戸数。
耐震性を確認した住宅戸数	新耐震基準（昭和56年度基準）以後に建築された耐震性を有する戸数、及びそれ以前に建築された住宅で耐震診断により耐震性があることを確認した住宅戸数	戸	586	800	731	H28年8月31日現在の戸数。
高齢社会対応住宅戸数	高齢者等の自立生活を前提に、円滑・安全な移動を可能とする基礎的水準として、「手すり（2箇所以上）」又は「段差のない屋内」を満たす住宅の戸数	戸	290	350	354	「手すりあり」または「段差なし」を満たす戸数。H28年度当初戸数。
＜民間住宅関係＞						
耐震性が確保された木造住宅数	耐震診断の結果、倒壊のおそれのある木造住宅とされたもののうち、改修等により耐震性が確保された住宅の比率	%	0	90	14	耐震診断及び改修の補助対象より算定

出典：一関市資料

(3) 施策の実施状況

H18～H27年度の「主要な施策の成果に関する説明書」から、住宅政策に関連する事業費を抽出、整理しました。10年間での住宅政策関連の事業費は3,731百万円です。うち、10年間で5百万円以上の事業費を執行した施策は以下の5つです。

- 耐震・バリアフリー化等の改修やリフォームの促進（324百万円）
- 関係団体等の景観の保全・形成活動の参加の促進（24百万円）
- 講習会・イベント等を通じた住情報の提供（8百万円）
- 中層耐火構造ストックの改善事業の推進（1,303百万円）
- 災害公営住宅整備等、災害対応（2,070百万円）

なお、「空家活用に向けた情報提供の仕組みづくり」の施策でも多数の事業を実施しています。

一次計画において実施した事業の整理

一次計画の施策の体系		H18～H27年度の施策		記載金額合計
基本方針	基本施策		10年間	千円
1 良質な住宅ストックの整備	1 住宅ストックの適切な改修や維持管理	1 耐震・バリアフリー化等の改修やリフォームの促進 2 住宅の維持管理活動の促進	住宅改修支援事業費／高齢者及び障害者にやさしい住まいづくり推進事業費補助金／木造住宅耐震診断助成／木造住宅耐震改修工事助成事業補助金／緊急経済対策住宅リフォーム助成金	323,695
	2 新規に供給される「一関市の住まい」の誘導	1 住宅性能表示制度等の利用の促進 2 高齢者等が暮らしやすいユニバーサルデザインの促進 3 一関の気候・風土等に適合した住宅供給の促進	(民間住宅メーカーで活用) (高齢者及び障害者にやさしい住まいづくり推進事業費補助金) (住宅祭における建築士会、建設業協会、宅地建物取引業協会等関係団体の活動等)	
2 安心した生活を実現する居住環境の形成	1 まち・集落の防災性・防犯性の向上	1 地域の危険情報の把握と提供 2 災害発生時における迅速な対応に向けた体制の構築 3 住民主体の自主的な防災・防犯活動の促進	(一関市防災マップのウェブサイト作成) (一関市地域防災計画の更新、一関市水防計画、一関市国民保護計画の策定) 自主防災組織育成事業	2,898
	2 一関らしい風景・景観の維持・向上	1 景観計画の策定推進と市民の意識啓発 2 関係団体等の景観の保全・形成活動の参加の促進	資源保全管理推進事業／景観形成事務／景観形成基本計画策定 本寺地区景観形成事業補助金／景観まちづくり事業補助金／いちのせき景観まちづくりフォーラム／いちのせき景観めぐり	23,763
	3 高齢者や子育て世帯等が安心して暮らせるまち・集落の形成	1 地域の状況に適合した施設整備の推進 2 福祉や子育て支援等の居住支援サービスを行う組織への支援	(各地域における集会施設、福祉施設等の整備) (地域振興費として地域おこし事業、市民活動推進事業、地域協働体支援事業を実施)	
3 市民が安心して住宅を選べる市場環境の整備	1 「一関市の住まい」に関する適切な情報の提供	1 講習会・イベント等を通じた住情報の提供 2 相談等の体制の充実化等によるリフォーム市場の整備	一関地方住宅施策推進事業／住宅祭運営業務委託料 (「耐震・バリアフリー化等の改修やリフォームの促進」の各種事業と重複)	8,398
	2 関係団体を中心とした一関市の住宅市場の形成	1 関係団体による市場の適正化に向けた自主的な活動の展開の働きかけ 2 賃貸住宅市場の適正化の誘導	(住宅祭における建築士会、建設業協会、宅地建物取引業協会等関係団体の活動等) (宅地建物取引業者等による原状回復ガイドライン等の普及)	
	3 空家ストックの活用・流通促進	1 農家の賃貸化等の活用方策の検討 2 空家活用に向けた情報提供の仕組みづくり	(空き家バンク等の空家等対策により推進) いちのせきファンクラブ事業／移住定住専門ホームページの運営／空き家バンクの運営／いちのせき暮らし体験ツアーの実施／首都圏での移住フェアへの出展及び相談会の開催／移住定住奨励助成事業／空家等実施調査事業	-
4 重層的な住宅セーフティネットの確保	1 低廉な家賃で入居可能な民間賃貸住宅等の供給・活用方策の検討	1 高齢者等が安心して賃貸住宅に入居できる環境の整備 2 民間賃貸住宅や他の公的賃貸住宅を活用した住宅の安定の確保	(サービス付き高齢者向け住宅の登録) (特定公共賃貸住宅の維持管理)	
	2 地域の状況に応じた市営住宅の適切な活用	1 適切な入居管理を可能とする応募方針等の手法の検討 2 多様な条件・手法を考慮した木造住宅の建替え等の事業の推進 3 中層耐火構造ストックの改善事業の推進	(一関市営住宅条例第8条第3項による優先入居の運用) (建替事業は未着手、維持管理修繕を実施) 市営住宅管理事務／山谷地区都市再生整備事業／維持管理等修繕料／維持管理等修繕料(臨時交付金)／浄化槽清掃等委託料／給湯器交換工事／改修及び補修等工事／改修及び補修等工事(社総交・地住交)／改修及び補修等工事(臨時交付金)／外壁改修工事(社総交)／老朽化住宅解体工事／デジタル対応改修工事実施設計／長寿命化計画策定(社総交) 災害公営住宅整備事業費／宅地災害復旧工事補助金／住宅災害復旧工事補助金／災害復興住宅新築等補助金／被災住宅復旧資金利子補給補助金／宅地災害復旧工事補助金(H25.7大雨)	1,302,660 2,069,671
計				3,731,085

出典：一関市資料 () は参考となる事業や取組など

(4) 課題への対応状況

一次計画で挙げた課題について、統計データ等により現状を整理します。

	課題	現状
全市的な課題	人口減少・高齢化に対応した地域づくり	市全体の人口減少・高齢化はさらに進展しています
	中山間地域等の周辺地域における定住人口の増加に向けた対応	一関地域以外では著しく人口が減少しています
	生活のための拠点の形成と街なか居住のニーズの対応	一関地域に賃貸住宅需要、新規持家取得需要が集中しています
住宅政策全般の課題	多く存在する古い持家ストックの性能向上や高齢者が居住する住宅のバリアフリー化	県や他市と比べ建築時期の古い持家ストックが多い状況です
	増加する空家等の住宅ストックの活用	県や他市と比べると空家率は同等ですが、「別荘、賃貸用、売却用ではない空家」の比率が高い状況です
	未成熟な賃貸住宅市場への対応	持家と賃貸住宅では面積や高齢者等対応設備の設置率の格差は依然としてありますが、県や他市と比べ本市の賃貸住宅の水準が低いとはいえない状況です。また、賃貸住宅の立地は一関地域に偏っていますが、需要に応じて他地域でも供給されています。
	良好な景観や風景の保全への対応	景観まちづくり事業等を実施しました
市営住宅の課題	公営住宅法に基づく市営住宅の適切な運営	一次計画策定時点と状況に大きな変化はありません
	老朽化した木造・簡易耐火構造住宅の更新	
	耐火構造住宅の適切な管理・更新	
	住戸の高齢化への対応	
	団地を核とした良好なコミュニティの維持・形成	
	入居者管理の適正化	

(5) 第1次計画の実施状況に関する評価

以下、各方針について評価します。

1) 方針1) 良質な住宅ストックの整備

方針1については、改修補助事業を中心として民間住宅ストックの質の向上に貢献する施策を推進しました。本市は全体的に住宅の老朽化が進んでいるため、民間住宅ストックの改修の需要は高いと考えられます。補助制度があることにより、改修投資の呼び水になる効果がありました。データによれば75歳以上の高齢者がいる世帯16,600世帯のうち、70.2%に高齢者等のための設備（主に手すり）があり、リフォームで設置されたものが多いと考えられ、住宅のユニバーサルデザイン化は着実に進んでいるといえます。

その他の施策、特に「一関市の住まい」の誘導に関する施策については、後述のとおり、ハウスメーカー主導の住宅市場のなかでは、具体的な「一関に相応しい住宅モデル」が普及したとはいえないものの、このような公民連携で取り組むことを前面に出した施策を掲げたことで、「住宅祭」のように関係団体、事業者と連携できた意義は大きいといえます。

ただし、「一関市の住まい」の誘導のなかで位置づけていた住宅性能表示制度²の利用促進については、ヒアリング調査によると、新築住宅においては積極的に取り組んでいるハウスメーカー等の事業者はいるものの、新築住宅の買主・施主はあまり関心を示していない実態がうかがえ、既存住宅については、さらに関心が低い実態があります。供給側には一定の浸透がありますが、需要側の意識啓発は引き続き必要です。

2) 方針2) 安心した生活を実現する居住環境の形成

方針2については、一次計画の本方針に関連した計画、施策を多数実施しました。

防災性・防犯性の向上に関しては、一関市防災マップのウェブサイト作成、一関市地域防災計画の更新、一関市水防計画、一関市国民保護計画の策定等を実施しました。

景観形成に関しては、景観形成計画を策定し景観形成基準や景観形成重点地区を定めたことにより、景観形成に根拠が与えられました。

まち・集落の形成に関しては、図書館、保健センターを整備しました。また、一関保健センター内には子育て支援のワンストップ化を図るため、こどもセンターを設置しました。

3) 方針3) 市民が安心して住宅を選択できる市場環境の整備

方針3については、空き家バンク、移住促進を中心とした施策を先駆的に推進しました。

また、特筆すべき施策として公民連携を進める取り組みである「住宅祭」の開催が挙げられます。

4) 方針4) 重層的な住宅セーフティネットの確保

方針4については、市営住宅の維持管理及び改善事業を推進しました。東日本大震災等の災害対策事業を優先的に推進する必要があったこと等から、老朽化した市営住宅の建替整備には着手できませんでした。



² 住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、共通のルール（国が定める性能評価項目・性能評価基準）に基づき、公正中立な第三者機関（登録住宅性能評価機関）が設計図書の審査や施工現場の検査を経て等級などを評価する制度です。評価書（建設住宅性能評価書に限り）が交付された住宅については、迅速に専門的な紛争処理が受けられます。評価は、①構造の安定、②火災時の安全、③劣化の軽減、④維持管理・更新への配慮、⑤温熱環境（温熱環境・消費エネルギー）、⑥空気環境、⑦光・視環境、⑧音環境、⑨高齢者等への配慮、⑩防犯の10項目に関することについて行います。また新築住宅だけでなく既存住宅の性能表示制度もあり、既存住宅では現況の劣化や不具合も評価項目となります。

2.4 東日本大震災からの復興状況

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災からの復興状況について整理します。

(1) 県内の被害状況

平成 24 年 12 月 22 日時点における県内の住宅の被害状況をみると沿岸部の被害が大きいのは明らかですが、内陸部では本市が 4,199 戸と最も多く被害を受けています。特に一部損壊が多い状況です。

東日本大震災による住宅の被害状況（平成 24 年 12 月 22 日時点）

市町村名	家屋被害(棟数)				その他浸水被害(棟数)			
	全壊	大規模半壊	半壊	一部損壊	計	床上浸水	床下浸水	計
岩手県 計	19,212	5,348		11,291	35,851	1,761	323	2,084
陸前高田市	3,159	97	85	27	3,368			
大船渡市	3,629※2			調査中	3,629	調査中	多数	
釜石市	2,957	395	302	1,048	4,702			
大槌町	3,092	502	123	161	3,878			
山田町	2,762	202	203	202	3,369			
宮古市	2,677	688	640	444	4,449	1,760	323	2,083
岩泉町	177	10	13	8	208			
田野畑村	225	22	23	11	281			
普代村						1		1
野田村	311	136	32	35	514			
久慈市	65	32	181	317	595			
洋野町	10	11	5	34	60			
沿岸部 小計	19,064	2,095	1,607	2,287	25,053	1,761	323	2,084
住田町				11	11			
盛岡市	1	9		770	780			
八幡平市								
雫石町				2	2			
葛巻町								
岩手町								
滝沢村	1	12		142	155			
紫波町				80	80			
矢巾町				151	151			
花巻市	4	48		135	187			
遠野市		4		525	529			
北上市	31	428		807	1,266			
西和賀町								
奥州市	51	414		2,962	3,427			
金ヶ崎町								
一関市	57	731		3,411	4,199			
平泉町								
二戸市	3			8	11			
軽米町								
九戸村								
一戸町								
内陸部 小計	148	1,646		9,004	10,798			

資料：岩手県総務部総合防災室

※2 大船渡市については、全壊及び半壊の合計値です。

出典：岩手県住宅マスタープラン

平成 24 年 12 月 7 日時点の被災者の居住状況を見ると、内陸部では盛岡市に次いで 701 名の被災者が本市内に避難していたことがわかります。特に「みなし仮設住宅」として民間賃貸住宅に入居した人数が 443 名で 63.2%を占めており、本市の住宅ストックが活用されたことがわかります。

東日本大震災の被災者の居住状況（平成 24 年 12 月 7 日時点）

	①応急仮設住宅		②民間賃貸住宅 (みなし仮設住宅)		③公営住宅等 (雇用促進住宅を含む)		④仮設住宅計 (①+②+③)		⑤自宅等被災者		⑥内陸の仮設 住宅以外		被災者計 (④+⑤+⑥)	
	戸数	人数	戸数	人数	戸数	人数	戸数	人数	戸数	人数	戸数	人数	戸数	人数
岩手県計	12,783	29,337	2,807	7,168	924	2,712	16,514	39,217	5,789	13,483	625	1,236	22,928	53,936
陸前高田市	2,074	5,305	90	304	57	167	2,221	5,776	830	1,865			3,051	7,641
大船渡市	1,738	4,094	484	1,274	137	381	2,359	5,749	524	1,650			2,883	7,399
釜石市	2,698	5,792	356	898	246	1,009	3,300	7,699	851	1,672			4,151	9,371
大槌町	2,071	4,638	98	311	6	14	2,175	4,963	772	1,930			2,947	6,893
山田町	1,936	4,362	192	575	4	11	2,132	4,948	547	657			2,679	5,605
宮古市	1,671	3,756	507	1,323	91	248	2,269	5,327	1,761	4,263			4,030	9,590
岩泉町	117	271	16	38			133	309	57	150			190	459
田野畑村	175	372	15	44	5	15	195	431	62	194			257	625
野田村	175	458	38	115			213	573	149	431			362	1,004
久慈市	11	27	68	184	11	20	90	231	220	625			310	856
洋野町	5	7	2	10	2	4	9	21	16	46			25	67
普代村			1	2			1	2					1	2
沿岸部 小計	12,671	29,082	1,867	5,078	559	1,869	15,097	36,029	5,789	13,483			20,886	49,512
住田町	78	193	16	53			94	246			24	51	118	297
遠野市	34	62	38	97	41	111	113	270			49	102	162	372
盛岡市			383	789	53	110	436	899			176	372	612	1,271
花巻市			79	171	48	125	127	296			92	149	219	445
北上市			92	172	62	136	154	308			77	166	231	474
二戸市			2	4	1	2	3	6			5	13	8	19
一関市			176	443	82	178	258	621			40	80	298	701
八幡平市			1	2			1	2			5	7	6	9
奥州市			59	125	49	110	108	235			29	53	137	288
雫石町			6	19	2	5	8	24			5	11	13	35
葛巻町											2	4	2	4
岩手町											1	2	1	2
滝沢村			35	86	11	25	46	111			59	106	105	217
紫波町			23	62	5	16	28	78			35	67	63	145
矢巾町			23	54	7	18	30	72			7	11	37	83
西和賀町			1	3			1	3			2	10	3	13
金ヶ崎町			6	10	4	7	10	17			11	19	21	36
平泉町											5	10	5	10
軽米町											1	3	1	3
九戸村														
一戸町														
内陸部 小計	112	255	940	2,090	365	843	1,417	3,188			625	1,236	2,042	4,424

※平成24年12月7日時点

資料：岩手県復興局生活再建課調べ

出典：岩手県住宅マスタープラン

(2) 市内の主な被害状況

東日本大震災では、市内では震度 6 弱の揺れが感じられました。また、同年 4 月 7 日の最大余震においても、本震と同じ震度 6 弱の揺れが感じられました。主な被害状況は以下のとおりです。

分野	調査率	被害額(千円)	主な内容
住家など	100.0%	7,804,306	住家全壊 57 棟、半壊 734 棟、一部損壊 3,367 棟など
農地・農業用施設・林業関係	100.0%	2,893,643	農地 1,167 カ所、ため池・水路など 1,242 カ所、農業施設 80 カ所、林道など 200 カ所
農作物・家畜関係	100.0%	380,416	野菜 0.4ha、ブタ 356 頭、ニワトリ 695,534 羽、生乳 631.8 トンなど
土木施設	100.0%	2,389,445	河川 67 カ所、道路 1,573 カ所、橋梁 11 カ所
学校・社会教育施設	100.0%	1,602,548	学校教育施設 75 カ所、社会教育施設 38 カ所、体育施設 52 カ所、文化施設 4 カ所
社会福祉施設	100.0%	420,720	老人福祉施設など 48 カ所、保育園など 33 カ所
都市施設	100.0%	852,634	上水道 215 カ所、簡易水道 48 カ所、下水道 230 カ所、公園 28 カ所など
商工・観光施設	100.0%	7,525,475	商業 307 事業所、工業 231 事業所、観光施設 45 カ所など
その他	100.0%	1,975,322	宅地 468 カ所、公営住宅 493 カ所、消防施設 14 カ所、庁舎など 9 カ所、衛生施設 12 カ所など
被害額合計	100.0%	25,844,509	

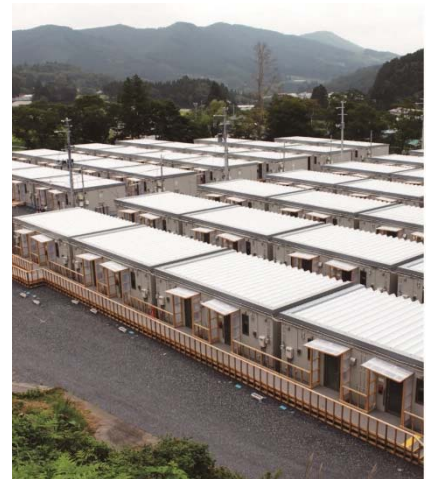
各分野の被害額（平成 25 年 9 月 30 日現在）

出典：東日本大震災 復興への道程

(3) 住宅の提供

被災者にさまざまな形で住まいを提供しました。概要は以下のとおりです。

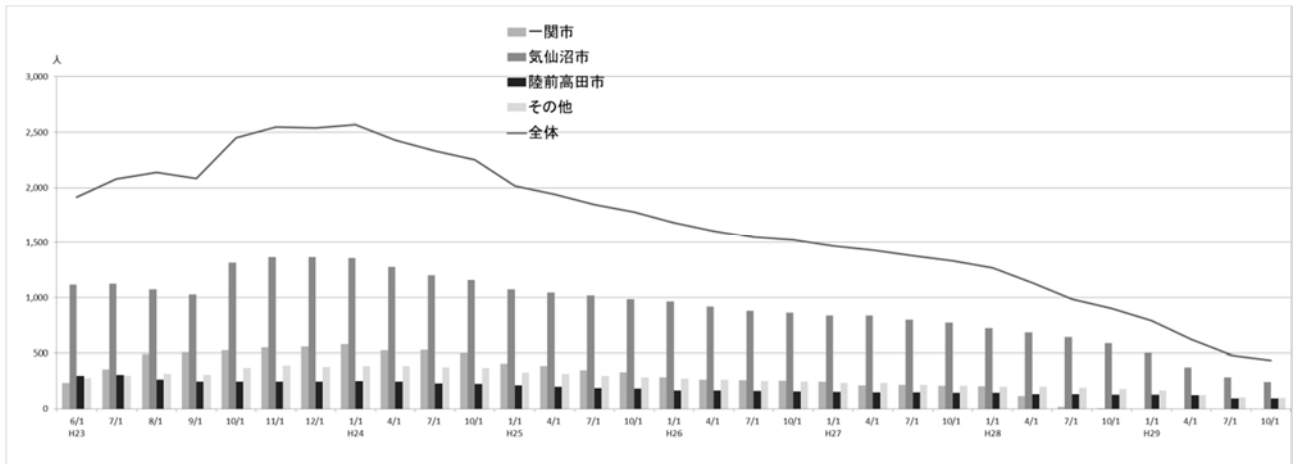
- 雇用促進住宅、市営住宅、民間賃貸住宅などを応急仮設住宅として貸し出し。陸前高田市、大船渡市、気仙沼市等から避難者が入居。
- 宮城県及び気仙沼市からの要請に基づき、仮設住宅建設用地を提供。場所は旧千厩中学校、旧折壁小学校の跡地。気仙沼市からの避難者を中心に入居。なお、仮設住宅内で地上デジタル放送を視聴できるよう、市内の中継局、光ファイバーを活用した共同受信設備も整備。
- 平成 28 年 5 月には沢内地区に市営の災害公営住宅 27 戸を整備し同月より入居開始。



出典：東日本大震災 復興への道程

(4) 避難者の推移

本市への避難者は気仙沼市から避難された方が多く、ピーク時は平成 24 年 1 月 1 日時点で 2,571 名でした。その後減少傾向となり、平成 29 年 10 月 1 日時点では 434 名となっています。



出典：一関市資料

3. 本市の現状

3.1 住宅・住環境を巡る現況

3.1.1 データ分析の考え方

本計画の策定にあたり、国勢調査、住宅・土地統計調査を中心とした統計データの分析を行っています。網羅的に分析するのではなく、住生活基本計画（全国計画）の目標にあわせた分析を行い、全国で問題となっている事象について、本市ではいかなる状況なのかを把握するためのデータ分析としています。各種データの分析項目と、住生活基本計画（全国計画）の各目標との関係性は以下のとおりです。

住生活基本計画（全国計画）	目標1） 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	目標2） 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現	目標3） 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	目標4） 住宅を大きく超える新たな住宅循環システムの構築	目標5） 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	目標6） 急増する空き家の活用・除却の推進	目標7） 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長	目標8） 住宅地の魅力の維持・向上
人口、世帯	●							
住宅ストック ・住宅数、空家数 ・住宅の建築時期 ・住宅の所有関係 ・建て方・構造 ・住宅の面積 ・高齢者等対応設備 ・耐震化 ・省エネルギー設備		●		●	● ● ● ● ●	●		
住宅と世帯 ・家族類型と年収 ・世帯人員と住宅の所有関係、居住室の量数 ・高齢者のみ世帯の居住状況 ・高齢者がいる世帯の状況 ・住宅立地の利便性 ・居住面積水準	● ● ●	● ● ●	● ●	●	●			●
住宅供給					●			
住宅市場（ヒアリング調査）							●	
市民意向（アンケート調査）	●	●			●	●		
市営住宅			●					

本章では上記のデータのうち、課題について関係するデータのみを記載し、その他は参考資料に掲載しています。

3.1.2 位置・地勢・気候等

本市は、岩手県の南端に位置し、南は宮城県、西は秋田県と接しています。首都圏からは 450km の距離で、東北地方のほぼ中央、盛岡と仙台の中間地点に位置しています。

本市の総面積は 1,256.42km² であり、東西は約 63km、南北は約 46km の広がりがあります。

気候は、内陸型の特徴を示し、気候の日較差、年較差は大きいものの、県内では比較的温暖な地域となっています。市の西側、奥羽山脈沿いは標高が高く日本海側の気候の影響を受け、降水量も多く、冬は雪に覆われます。市の中央から東側にかけては、太平洋側の気候に属しており、冬も晴れやすい地域となっています。

本市における災害を大別すると次のようになります。

- 北上川増水による災害
- 磐井川、砂鉄川、千厩川、黄海川その他河川の本支流の増水による災害
- 地震による災害
- 土砂崩れ、崖崩れ

本市の過去の災害の発生は、大雨による洪水が多く、大きな水害に見舞われ、未曾有の損害を被りました。

過去の大きな水害一覧

発生日	被害内容
昭和22年 9月15日	カスリン台風により、磐井川が氾濫。北上川狐禅寺の最高水位17.58メートル、死者・行方不明者100人
昭和23年 9月16日	アイオン台風により、磐井川が氾濫。北上川狐禅寺の最高水位15.58メートル、死者・行方不明者473人
昭和56年 8月	15号台風で一関地域を中心に大きな被害。北上川狐禅寺の最高水位は12.5メートル
平成14年 7月	6号台風で北上川狐禅寺の最高水位13.51メートルと戦後3番目を記録。砂鉄川を中心に大きな被害となった
平成19年 9月17日	大雨洪水警報発令に伴う災害。北上川狐禅寺の最高水位は12.18メートル

出典：一関市資料

土砂災害危険箇所数

		土石流	急傾斜地の崩壊	地すべり	合計
一関市	土砂災害危険箇所	746	633	36	1,415
	土砂災害警戒区域指定済箇所	222	393	0	615
一関地域	土砂災害危険箇所	38	213	23	274
	土砂災害警戒区域指定済箇所	19	145	0	164
花泉地域	土砂災害危険箇所	14	72	1	87
	土砂災害警戒区域指定済箇所	13	72	0	85
大東地域	土砂災害危険箇所	231	132	7	370
	土砂災害警戒区域指定済箇所	116	76	0	192
千厩地域	土砂災害危険箇所	38	63	3	104
	土砂災害警戒区域指定済箇所	3	32	0	35
東山地域	土砂災害危険箇所	123	55	2	180
	土砂災害警戒区域指定済箇所	50	51	0	101
室根地域	土砂災害危険箇所	94	24	0	118
	土砂災害警戒区域指定済箇所	2	3	0	5
川崎地域	土砂災害危険箇所	72	45	0	117
	土砂災害警戒区域指定済箇所	12	10	0	22
藤沢地域	土砂災害危険箇所	136	29	0	165
	土砂災害警戒区域指定済箇所	7	4	0	11

出典：一関市資料（平成 29 年 10 月）

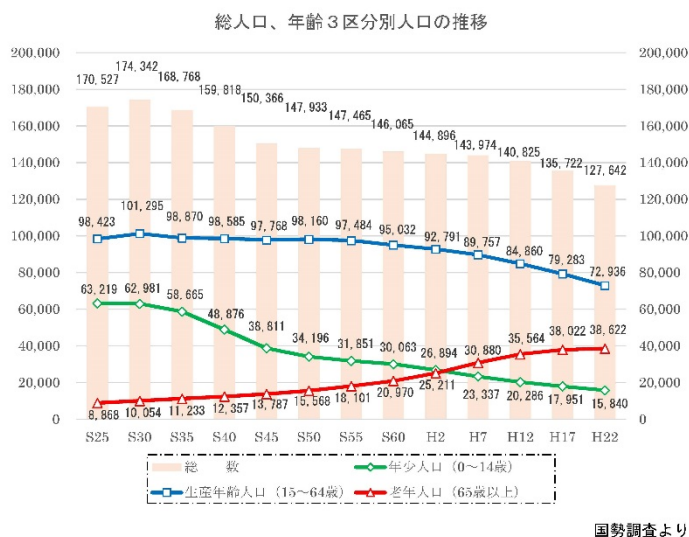
また、本市には 1,415 箇所の土砂災害危険箇所があり、今後も地震や大雨等に伴う地すべり・土砂災害への警戒が必要です。

3.1.3 人口、世帯

(1) 一関市人口ビジョンによる分析

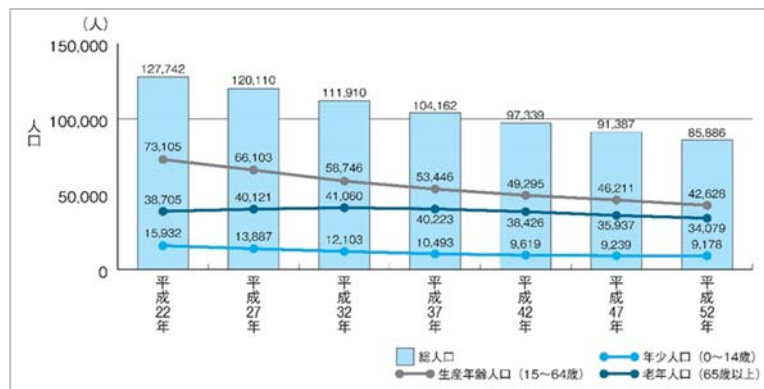
本市では人口ビジョンを策定するにあたり、人口・世帯の現状分析を行っています。概要は以下のとおりです。

- 総人口は減少傾向。平成7年（1995年）には老年人口が年少人口を上回る
- 子育て世代の割合が低く、総人口は減少傾向
- 男女とも20歳前後の減少が著しい
- 死亡数が出生数を上回る自然減が続く
- 出生率は全国や県を上回る
- 15～49歳女性人口は減少
- 著しい転出超過傾向が続く
- 宮城県、東京圏への転出超過が多い
- 転入、転出とも20歳～24歳が最も多い
- 20年間で高齢単身世帯は約3倍、高齢夫婦世帯は約2倍に増加



出典：一関市人口ビジョン

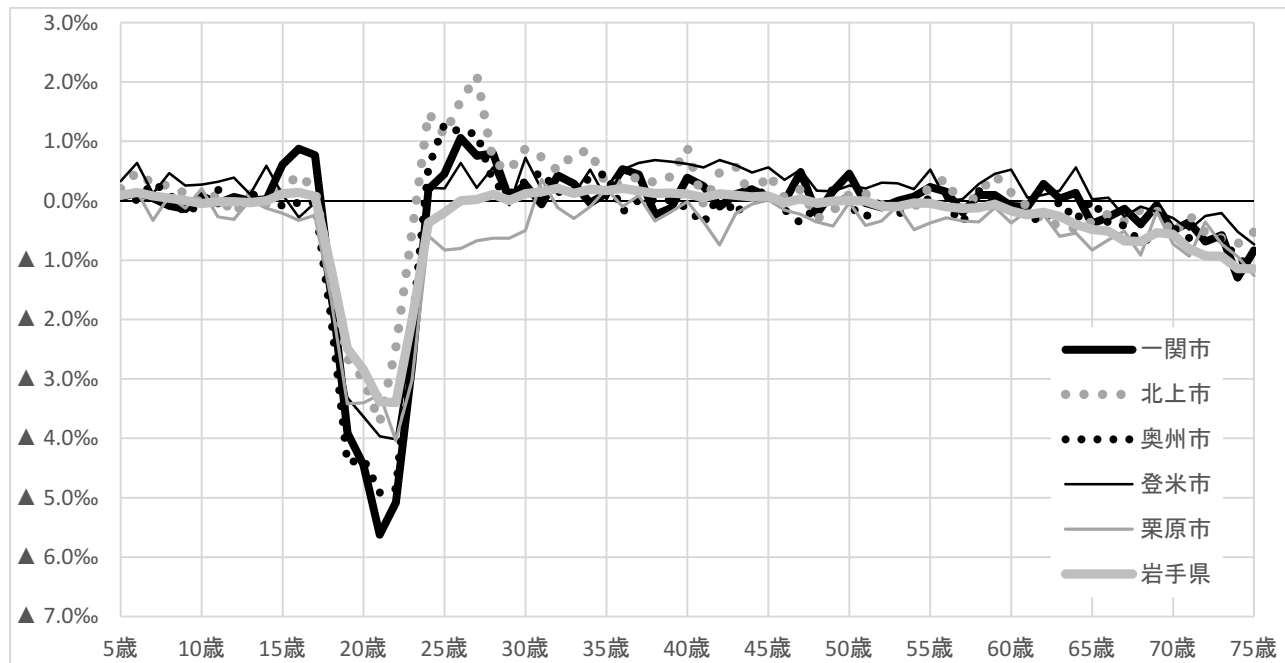
また、人口のシミュレーションを踏まえ、平成52年（2040年）に8万6千人程度の人口を確保することを将来展望としています。



シミュレーションによる総人口・年齢3区分別人口
出典：一関市人口ビジョン

(2) 年齢別の人口増減

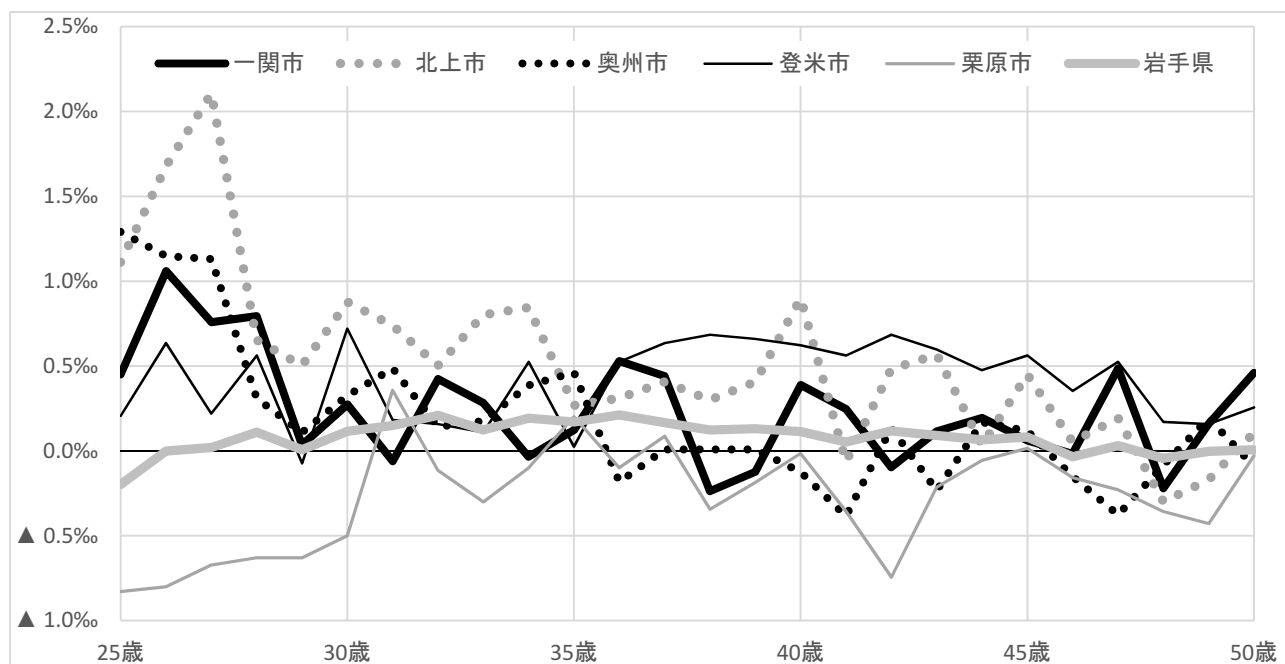
5年間（平成22年から平成27年まで）の年齢別増加人口の、平成27年人口に対する比率（1000人あたり）を比較します。本市の特徴は、16歳、24歳から28歳は増加（市外から流入）していること、22歳の減少（市外への流出）が他と比べても多いことです。20代前半の流出は大学卒業後の就職、20代後半の流入は居住地としての選択と考えられます。



5年間（平成22年から平成27年まで）の年齢別増加人口（平成27年人口1000人あたり）

出典：平成22年、27年国勢調査

持家取得の可能性が高い25歳から50歳を抽出すると、30代前半までは、北上市は本市に比べプラスが大きく、これは若い世代の居住地として、北上市が選択されている傾向がみられます。



5年間（平成22年から平成27年まで）の年齢別増加人口
（平成27年人口1000人あたり、25歳から50歳）

出典：平成22年、27年国勢調査

3.1.4 住宅ストック

(1) 住宅数、空家数

平成 25 年の本市の住宅総数は 48,100 戸、うち居住世帯ありは 41,570 戸で 86.4%を占めます。空家率は 13.2%であり、県平均とほぼ同等です。ただし、空家のなかでの区分をみると、その他の住宅（別荘等でも賃貸用、売却用でもない空家）が 73.3%を占めており、他と比べて多い状況です。

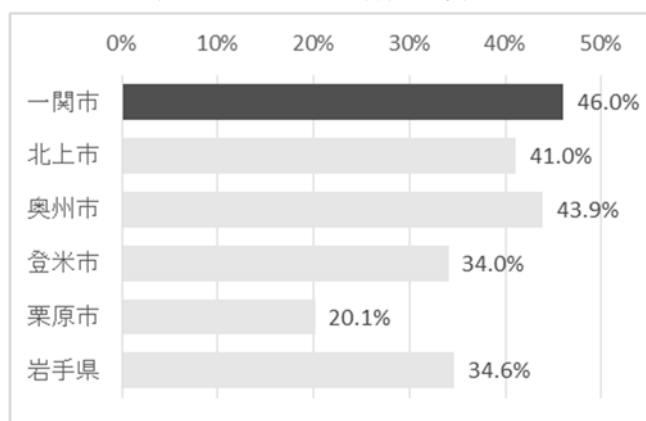
	一関市	北上市	奥州市	登米市	栗原市	岩手県	表区分
住宅総数	48,100	41,320	47,850	26,680	24,560	552,100	1
居住世帯あり	41,570	34,690	41,020	24,610	22,450	472,800	1
居住世帯なし	6,530	6,630	6,830	2,080	2,110	79,300	1
一時現在者のみ	160	430	60	20	60	2,400	1
空き家	6,340	6,180	6,750	2,030	2,040	76,300	1
二次的住宅	180	150	230	150	10	4,100	1
賃貸用の住宅	1,420	3,660	2,340	410	510	30,200	1
売却用の住宅	90	90	90	60	30	1,000	1
その他の住宅	4,650	2,290	4,100	1,410	1,490	41,000	1
建築中	30	10	20	30	10	600	1
住宅以外	70	40	150	40	10	1,200	1
住宅総数	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	2
居住世帯あり	86.4%	84.0%	85.7%	92.2%	91.4%	85.6%	2
居住世帯なし	13.6%	16.0%	14.3%	7.8%	8.6%	14.4%	2
一時現在者のみ	0.3%	1.0%	0.1%	0.1%	0.2%	0.4%	2
空き家	13.2%	15.0%	14.1%	7.6%	8.3%	13.8%	2
二次的住宅	0.4%	0.4%	0.5%	0.6%	0.0%	0.7%	2
賃貸用の住宅	3.0%	8.9%	4.9%	1.5%	2.1%	5.5%	2
売却用の住宅	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	0.2%	2
その他の住宅	9.7%	5.5%	8.6%	5.3%	6.1%	7.4%	2
建築中	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%	2
空き家	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	3
二次的住宅	2.8%	2.4%	3.4%	7.4%	0.5%	5.4%	3
賃貸用の住宅	22.4%	59.2%	34.7%	20.2%	25.0%	39.6%	3
売却用の住宅	1.4%	1.5%	1.3%	3.0%	1.5%	1.3%	3
その他の住宅	73.3%	37.1%	60.7%	69.5%	73.0%	53.7%	3

表区分1:実数、区分2:住宅総数に対する比率、区分3:空家総数に対する比率
出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

本市の空家 6,340 戸のうち、腐朽・破損の有無をみると、腐朽・破損ありが 2,390 戸で空家全体の 37.7%を占めています。

特に空家のなかでも多い「その他の住宅」4,650 戸のうち、46.0%が腐朽・破損ありとなっており、県平均 34.6%と比べ 11.4 ポイント高い状況です。

空家（その他住宅）のうち腐朽・破損がある比率



出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

腐朽・破損の有無別空家数、比率

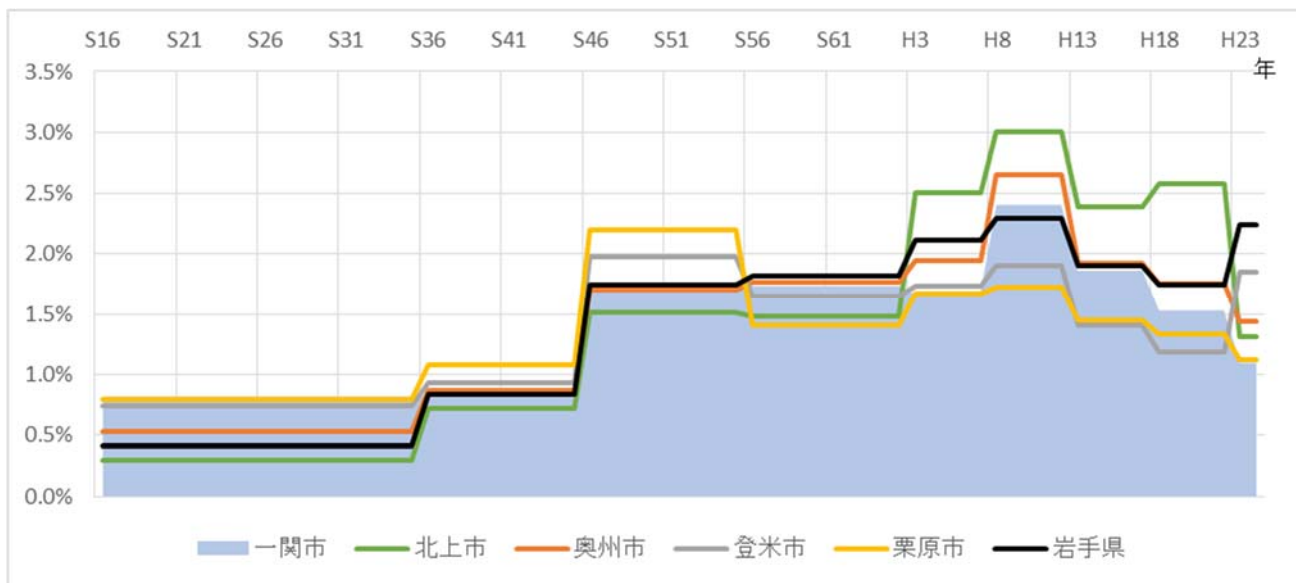
	空家総数	腐朽・破損		表区分
		あり	なし	
総数	6,340	2,390	3,950	1
二次的住宅	180	50	130	1
賃貸用の住宅	1,420	190	1,220	1
売却用の住宅	90	-	90	1
その他の住宅	4,650	2,140	2,510	1
総数	100.0%	37.7%	62.3%	2
二次的住宅	2.8%	0.8%	2.1%	2
賃貸用の住宅	22.4%	3.0%	19.2%	2
売却用の住宅	1.4%	0.0%	1.4%	2
その他の住宅	73.3%	33.8%	39.6%	2
総数	100.0%	37.7%	62.3%	3
二次的住宅	100.0%	27.8%	72.2%	3
賃貸用の住宅	100.0%	13.4%	85.9%	3
売却用の住宅	100.0%	0.0%	100.0%	3
その他の住宅	100.0%	46.0%	54.0%	3

表区分1:実数、区分2:対空家総数比、区分3:各総数比
腐朽・破損の有無「不詳」を含むため、表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(2) 住宅の建築時期

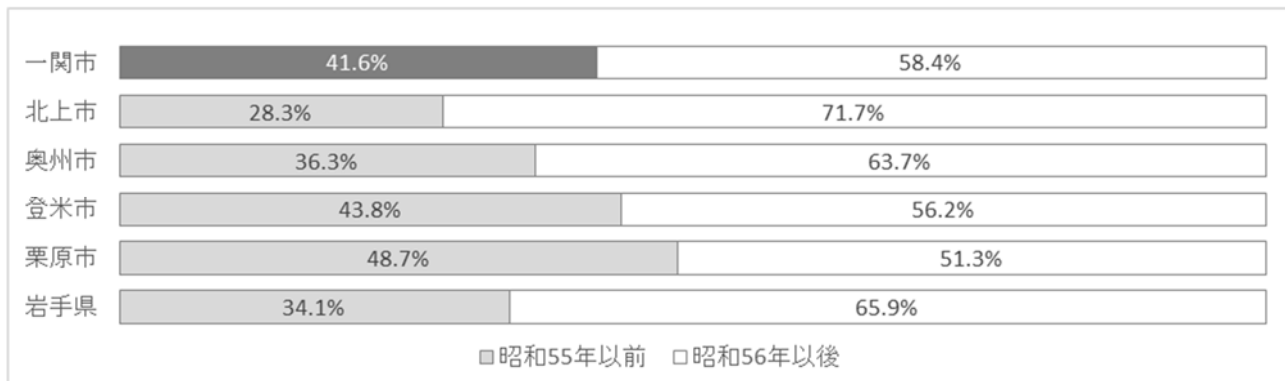
居住世帯のある住宅 41,570 戸の建築時期を県平均と比較しますと、昭和 36 年以前の住宅の比率は本市が高く、平成 3 年から平成 7 年と平成 18 年以降は本市が低い状況です。全体的に老朽化が進んでおり、築浅の物件が少ないことがわかります。



住宅の建築時期別比率

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

建築基準法に基づく現行の耐震基準は、昭和 56 年 6 月 1 日に導入されています。よって昭和 55 年以前の住宅の比率をみると、本市は 41.6% を占め、県平均 34.1% より 7.5 ポイント高い状況です。



昭和 55 年以前建築の戸数比率

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(3) 高齢者等対応設備

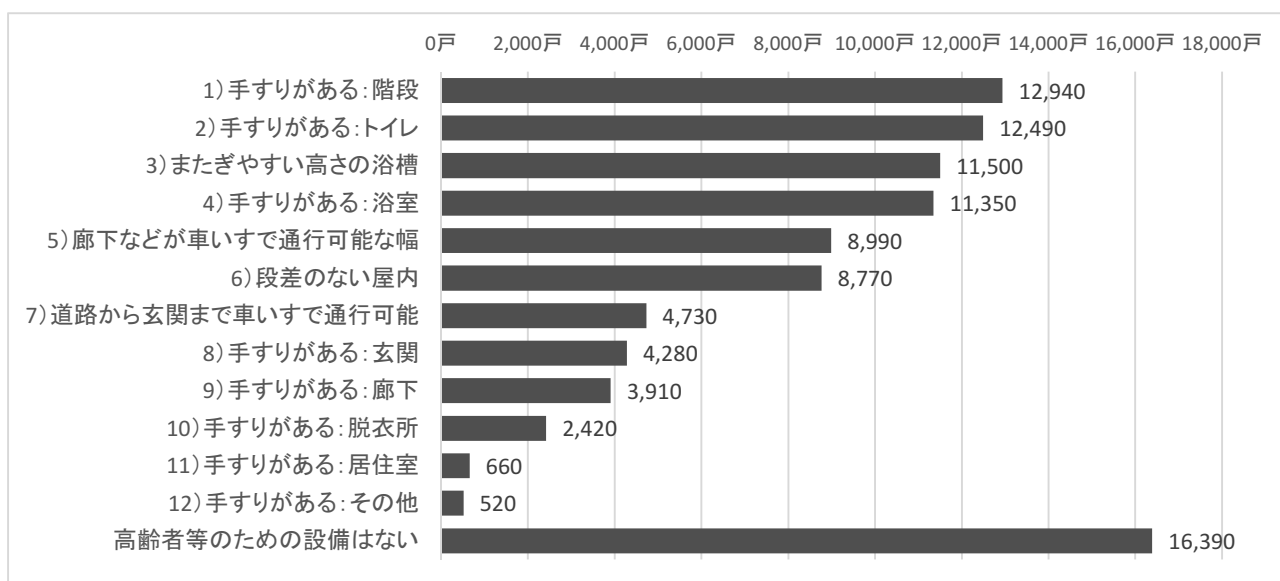
高齢者等のための設備の有無をみると、設備ありが24,970戸で60.1%を占めています。特に持家は21,840戸、69.0%に設備があります。反面、借家は27.3%にとどまっています。

高齢者等のための設備の有無別住宅数

	総数	高齢者等のための設備	
		あり	なし
住宅総数	41,570	24,970	16,390
持家	31,670	21,840	9,830
借家	8,610	2,350	6,250
住宅総数	100.0%	60.1%	39.4%
持家	100.0%	69.0%	31.0%
借家	100.0%	27.3%	72.6%

高齢者等のための設備の有無「不詳」を含むため、
表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない
出典：平成25年住宅・土地統計調査

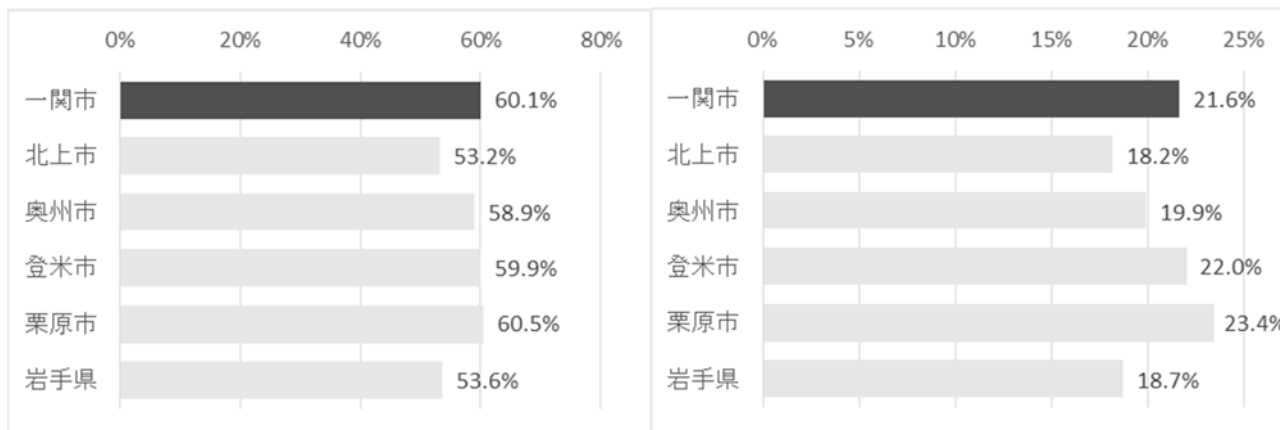
高齢者等のための設備状況別住宅数をみると、設備のなかで最も多いのは階段の手すりであり、12,940戸、住宅全体の31.1%です。



高齢者等のための設備状況別住宅数

出典：平成25年住宅・土地統計調査

県と比較すると、本市は県平均53.6%より6.5ポイント高い状況です。また新築当初から設置しないと難しい設備として「廊下などが車いすで通行可能な幅」に着目すると、本市は21.6%で県平均18.7%とほぼ同程度です。



高齢者等のための設備がある比率

廊下などが車いすで通行可能な幅を持つ住宅の比率

出典：平成25年住宅・土地統計調査

出典：平成25年住宅・土地統計調査

(4) 耐震化

本市の持家 32,680 戸のうち、平成 21 年以降に耐震診断を実施したのは 2,070 戸、6.3%です。また平成 21 年以降に耐震改修工事を実施したのは 1,640 戸、5.0%です。耐震診断を実施した持家のうち、耐震性が確保されていなかったのは 510 戸ですが、耐震改修工事をしたのはその 3 割程度にとどまっています。

平成 21 年以降における住宅の耐震診断の有無、耐震改修工事の状況別持家数

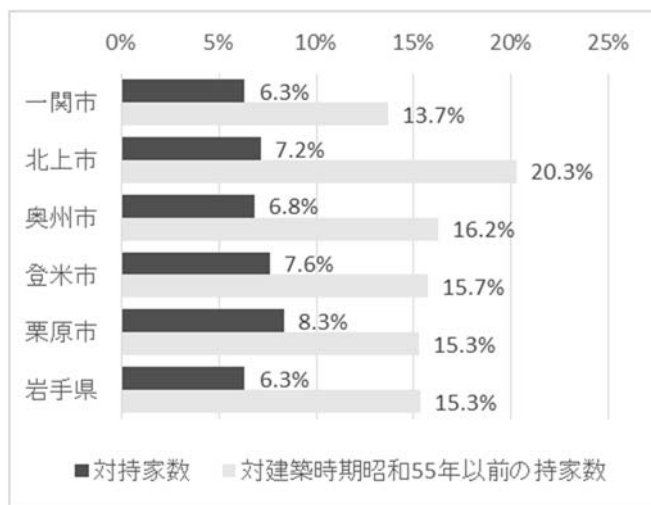
	総数	耐震改修工事をした						耐震改修 工事をして いない	表 区 分
		総数	壁の新 設・補強	筋かいの 設置	基礎の 補強	金具に よる補強	その他		
持家総数	32,680	1,640	640	320	510	420	400	31,050	1
耐震診断をした	2,070	390	170	140	190	100	60	1,680	1
耐震性が確保されていた	1,560	240	70	90	130	90	40	1,330	1
耐震性が確保されていなかった	510	150	100	40	50	10	20	350	1
耐震診断をしていない	30,610	1,240	480	180	330	320	340	29,370	1
持家総数	100.0%	5.0%	2.0%	1.0%	1.6%	1.3%	1.2%	95.0%	2
耐震診断をした	6.3%	1.2%	0.5%	0.4%	0.6%	0.3%	0.2%	5.1%	2
耐震性が確保されていた	4.8%	0.7%	0.2%	0.3%	0.4%	0.3%	0.1%	4.1%	2
耐震性が確保されていなかった	1.6%	0.5%	0.3%	0.1%	0.2%	0.0%	0.1%	1.1%	2
耐震診断をしていない	93.7%	3.8%	1.5%	0.6%	1.0%	1.0%	1.0%	89.9%	2
持家総数	100.0%	18.8%	8.2%	6.8%	9.2%	4.8%	2.9%	81.2%	3
耐震診断をした	100.0%	15.4%	4.5%	5.8%	8.3%	5.8%	2.6%	85.3%	3
耐震性が確保されていた	100.0%	29.4%	19.6%	7.8%	9.8%	2.0%	3.9%	68.6%	3
耐震診断をしていない	100.0%	4.1%	1.6%	0.6%	1.1%	1.0%	1.1%	95.9%	3

表区分1: 実数、区分2: 対持家総数比、区分3: 各総数比

複数回答であるため、表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

平成 21 年以降に住宅の耐震診断を行った持家の比率を対持家数、対建築時期昭和 55 年以前の持家数の 2 つでみると、対持家数では県平均と同じ 6.3%ですが、対建築時期昭和 55 年以前の持家数でみると、13.7%であり、県平均よりやや低い状況です。旧耐震基準の持家において耐震診断があまり進んでいないことがわかります。



平成 21 年以降に住宅の耐震診断を行った持家の比率

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(5) 省エネルギー設備

本市の住宅のうち、太陽熱を利用した温水機器等がある住宅は 2,520 戸で 6.1%、太陽光を利用した発電機器がある住宅は 1,850 戸で 4.5%です。二重サッシ又は複層ガラスの窓がある住宅は、「すべての窓にあり」「一部の窓にあり」あわせると約半数となり、他の設備に比べ設置率が高い状況です。

所有関係でみると、持家での設置率が高く借家では低い状況ですが、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」では借家でも約 1/3 が設置しています。

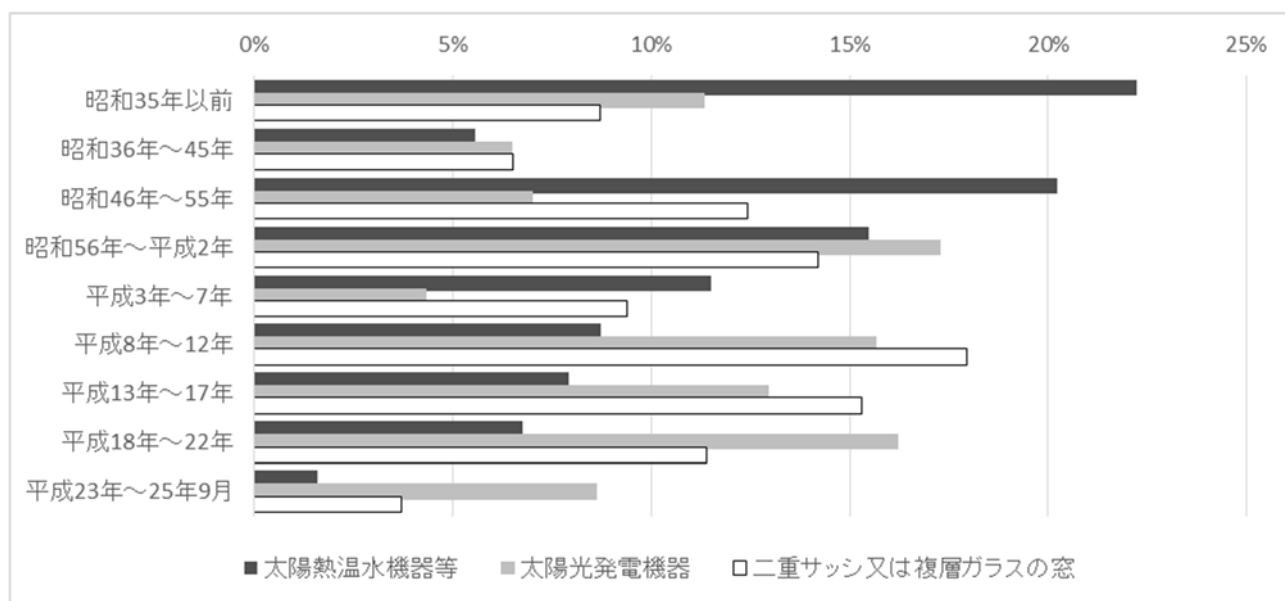
省エネルギー設備等の有無別住宅数

		総数	持家	借家
総数		41,570	32,680	8,680
太陽熱を利用した温水機器等	あり	2,520	2,490	30
	なし	38,840	30,190	8,650
太陽光を利用した発電機器	あり	1,850	1,840	10
	なし	39,510	30,850	8,670
二重サッシ又は複層ガラスの窓	すべての窓にあり	7,390	6,110	1,280
	一部の窓にあり	11,760	10,170	1,590
	なし	22,210	16,400	5,800
総数		100.0%	100.0%	100.0%
太陽熱を利用した温水機器等	あり	6.1%	7.6%	0.3%
	なし	93.4%	92.4%	99.7%
太陽光を利用した発電機器	あり	4.5%	5.6%	0.1%
	なし	95.0%	94.4%	99.9%
二重サッシ又は複層ガラスの窓	すべての窓にあり	17.8%	18.7%	14.7%
	一部の窓にあり	28.3%	31.1%	18.3%
	なし	53.4%	50.2%	66.8%

住宅所有の関係「不詳」を含むため、表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

省エネルギー設備等を設置した住宅の建築時期別比率をみると、太陽熱温水機器等では昭和 35 年以前が 22.2%、昭和 46 年～55 年が 20.2%と比較的古い住宅に設置されています。太陽光発電機器、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は、平成 3 年以降でそれぞれ 57.8%を占めており、比較的新しい住宅に設置されています。

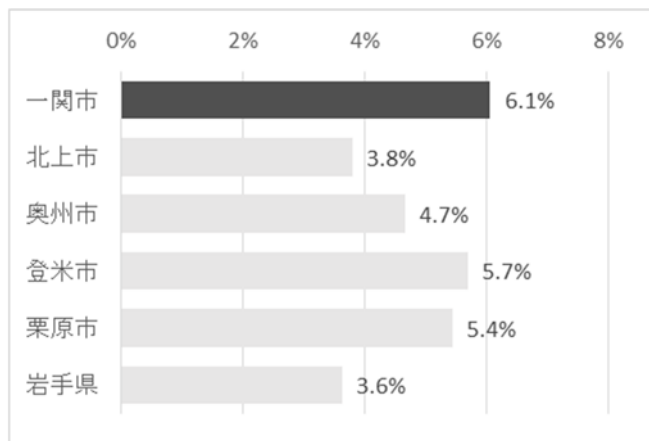


省エネルギー設備等を設置した住宅の建築時期別比率

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

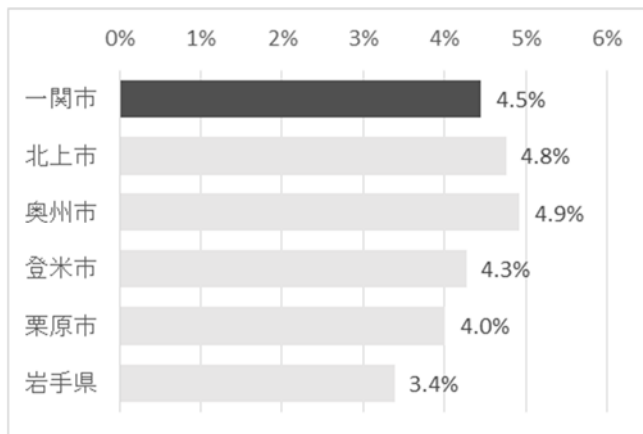
各省エネルギー設備の設置率を県等と比較すると、太陽熱温水機器等、太陽光発電機器とも県平均より高い状況です。二重サッシ又は複層ガラスの窓については、県平均 62.5%より 16.4 ポイント低い状況です。

隣接する奥州市と比較すると 17.1 ポイントの差があり、建築時期が古い住宅の割合が、奥州市に比べて本市が高いことに起因していると考えられます。



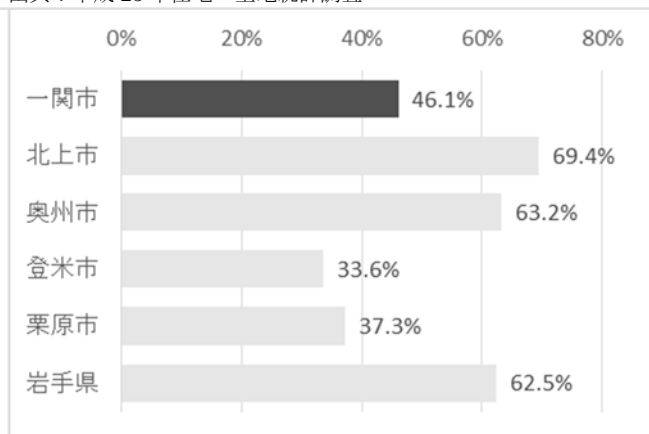
太陽熱温水機器等設置率

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査



太陽光発電機器設置率

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査



二重サッシ又は複層ガラスの窓設置率

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

3.1.5 住宅と世帯

(1) 家族類型と年収

普通世帯³総数 41,630 世帯のなかで最も多いのは、単独世帯 8,480 世帯 20.4%（うち高齢単身世帯 3,620 世帯 9.0%⁴）、夫婦と子どもから成る世帯（夫婦のいずれかが家計を主に支える）8,430 世帯 20.2%、夫婦のみの世帯（高齢夫婦世帯）5,040 世帯 12.1%です⁵。

年収も含めて家族類型別をみると、世帯の中で最も多いのは年収 300 万円未満の単独世帯 6,290 世帯 15.1%です。

各家族類型別の年収別比率をみると、どの家族類型でも 300 万円未満の世帯が最も多くなっています。特に単独世帯は 74.2%が 300 万円未満に該当します。一人親と子どもから成る世帯では、親が家計を主に支える世帯、子どもが家計を主に支える世帯ともに 300 万円未満が 6 割を超えており、「子どもの貧困」問題に直結しているものと思われます。

夫婦のみの世帯（高齢夫婦世帯除く）、夫婦と子どもから成る世帯（夫婦のいずれかが家計を主に支える）は、若年の夫婦、ファミリーの世帯といえます。これらで最も多いのは年収 300～500 万円の世帯であり、単独世帯や一人親世帯と比べ貧困度合いは緩和されています。

³ 住宅・土地統計調査の定義は次のとおり。「普通世帯」とは、住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も「普通世帯」とした（主世帯は、すべて「普通世帯」である）。住宅に住む同居世帯や住宅以外の建物に住む世帯の場合は、家族と一緒に住んでいたり、寮・寄宿舎の管理人の世帯であれば「普通世帯」とした。

⁴ 「参考資料 12.3.2 住宅と世帯 (3)高齢者のみの居住状況」の「高齢者のみ世帯の住宅の所有関係」の表による。

⁵ 家族類型は詳細には 10 区分されているが、ここでは量的に多い類型を取り上げている。

家族類型別世帯年間収入階級別世帯数（普通世帯）

	総数	世帯の年間収入階級(単位:万円)							表区分
		～300	300～500	500～700	700～1000	1000～1500	1500～	不詳	
普通世帯総数	41,630	18,390	11,440	5,480	3,760	1,270	650	660	1
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯除く)	3,170	1,210	860	530	330	180	30	30	1
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯)	5,040	3,450	1,220	190	90	30	60	—	1
夫婦と子どもから成る世帯:夫婦のいずれかが家計を主に支える	8,430	2,010	3,180	1,720	940	370	200	10	1
一人親と子どもから成る世帯:親が家計を主に支える	1,930	1,180	460	150	70	—	30	40	1
一人親と子どもから成る世帯:子どもが家計を主に支える	2,030	1,220	520	140	100	20	10	—	1
単独世帯	8,480	6,290	1,070	260	130	60	120	550	1
普通世帯総数	100.0%	44.2%	27.5%	13.2%	9.0%	3.1%	1.6%	1.6%	2
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯除く)	7.6%	2.9%	2.1%	1.3%	0.8%	0.4%	0.1%	0.1%	2
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯)	12.1%	8.3%	2.9%	0.5%	0.2%	0.1%	0.1%	0.0%	2
夫婦と子どもから成る世帯:夫婦のいずれかが家計を主に支える	20.2%	4.8%	7.6%	4.1%	2.3%	0.9%	0.5%	0.0%	2
一人親と子どもから成る世帯:親が家計を主に支える	4.6%	2.8%	1.1%	0.4%	0.2%	0.0%	0.1%	0.1%	2
一人親と子どもから成る世帯:子どもが家計を主に支える	4.9%	2.9%	1.2%	0.3%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	2
単独世帯	20.4%	15.1%	2.6%	0.6%	0.3%	0.1%	0.3%	1.3%	2
普通世帯総数	100.0%	38.2%	27.1%	16.7%	10.4%	5.7%	0.9%	0.9%	3
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯除く)	100.0%	68.5%	24.2%	3.8%	1.8%	0.6%	1.2%	0.0%	3
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯)	100.0%	23.8%	37.7%	20.4%	11.2%	4.4%	2.4%	0.1%	3
夫婦と子どもから成る世帯:夫婦のいずれかが家計を主に支える	100.0%	61.1%	23.8%	7.8%	3.6%	0.0%	1.6%	2.1%	3
一人親と子どもから成る世帯:親が家計を主に支える	100.0%	60.1%	25.6%	6.9%	4.9%	1.0%	0.5%	0.0%	3
一人親と子どもから成る世帯:子どもが家計を主に支える	100.0%	74.2%	12.6%	3.1%	1.5%	0.7%	1.4%	6.5%	3

表区分1:実数、区分2:対普通世帯総数比、区分3:対総数比

家族類型「不詳」を含むため、表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：平成25年住宅・土地統計調査

持家世帯 32,680 世帯でも同様の分析を行うと、夫婦と子どもから成る世帯（夫婦のいずれかが家計を主に支える）が 5,900 世帯で 18.1% を占めるものの、夫婦のみの世帯（高齢夫婦世帯）は 4,840 世帯 14.8%、単独世帯 4,400 世帯 13.5%（うち高齢単身 3,070 世帯 9.0%⁶）で、あわせると 9,240 世帯 28.3% となります。つまり持家の約 3 割に面積のミスマッチが生じています。

また持家に住む一人親と子どもから成る世帯（親が家計を主に支える）においても 56.2% が 300 万円未満であり、持家居住＝中堅所得がある、という図式が成り立たないことがわかります（親世代の家の相続と想定されます）。

家族類型別世帯年間収入階級別世帯数（持家世帯）

	総数	世帯の年間収入階級(単位:万円)							表区分
		～300	300～500	500～700	700～1000	1000～1500	1500～	不詳	
持家世帯総数	32,680	14,230	8,940	4,430	3,310	1,070	580	130	1
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯除く)	2,160	940	540	270	230	120	30	20	1
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯)	4,840	3,280	1,200	190	90	30	60	—	1
夫婦と子どもから成る世帯:夫婦のいずれかが家計を主に支える	5,900	1,500	2,000	1,200	670	310	200	10	1
一人親と子どもから成る世帯:親が家計を主に支える	1,370	770	380	110	70	—	30	—	1
一人親と子どもから成る世帯:子どもが家計を主に支える	1,910	1,140	480	140	100	20	10	—	1
単独世帯	4,400	3,840	300	70	50	30	50	70	1
持家世帯総数	100.0%	43.5%	27.4%	13.6%	10.1%	3.3%	1.8%	0.4%	2
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯除く)	6.6%	2.9%	1.7%	0.8%	0.7%	0.4%	0.1%	0.1%	2
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯)	14.8%	10.0%	3.7%	0.6%	0.3%	0.1%	0.2%	0.0%	2
夫婦と子どもから成る世帯:夫婦のいずれかが家計を主に支える	18.1%	4.6%	6.1%	3.7%	2.1%	0.9%	0.6%	0.0%	2
一人親と子どもから成る世帯:親が家計を主に支える	4.2%	2.4%	1.2%	0.3%	0.2%	0.0%	0.1%	0.0%	2
一人親と子どもから成る世帯:子どもが家計を主に支える	5.8%	3.5%	1.5%	0.4%	0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	2
単独世帯	13.5%	11.8%	0.9%	0.2%	0.2%	0.1%	0.2%	0.2%	2
持家世帯総数	100.0%	43.5%	25.0%	12.5%	10.6%	5.6%	1.4%	0.9%	3
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯除く)	100.0%	67.8%	24.8%	3.9%	1.9%	0.6%	1.2%	0.0%	3
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯)	100.0%	25.4%	33.9%	20.3%	11.4%	5.3%	3.4%	0.2%	3
夫婦と子どもから成る世帯:夫婦のいずれかが家計を主に支える	100.0%	56.2%	27.7%	8.0%	5.1%	0.0%	2.2%	0.0%	3
一人親と子どもから成る世帯:親が家計を主に支える	100.0%	59.7%	25.1%	7.3%	5.2%	1.0%	0.5%	0.0%	3
一人親と子どもから成る世帯:子どもが家計を主に支える	100.0%	87.3%	6.8%	1.6%	1.1%	0.7%	1.1%	1.6%	3

表区分1:実数、区分2:対普通世帯総数比、区分3:対総数比

家族類型「不詳」を含むため、表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：平成25年住宅・土地統計調査

6 「参考資料 12.3.2 住宅と世帯 (3) 高齢者のみの居住状況」の「高齢者のみ世帯の住宅の所有関係」の表による。

民営借家世帯 6,810 世帯でも同様の分析を行うと、最も多いのは単独世帯 3,260 世帯 47.9%、次は夫婦と子どもから成る世帯（夫婦のいずれかが家計を主に支える）1,850 世帯 27.2%で、この 2 つで約 3/4 を占めます。また 300 万円未満の世帯の比率は 47.3%で、普通世帯 44.2%、持家世帯 43.5%と比べ著しく高いわけではありません。民営借家に住む一人親と子どもから成る世帯（親が家計を主に支える）は 310 世帯 4.6%と量的には多くないものの、そのうちの 77.4%は 300 万円未満となっています。

家族類型別世帯年間収入階級別世帯数（民営借家世帯）

	総数	世帯の年間収入階級(単位:万円)							表区分
		~300	300~500	500~700	700~1000	1000~1500	1500~	不詳	
持家世帯総数	6,810	3,220	2,030	850	270	130	-	320	1
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯除く)	810	180	290	250	60	40	-	-	1
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯)	90	60	30	-	-	-	-	-	1
夫婦と子どもから成る世帯:夫婦のいずれかが家計を主に支える	1,850	370	920	370	150	40	-	-	1
一人親と子どもから成る世帯:親が家計を主に支える	310	240	50	20	-	-	-	-	1
一人親と子どもから成る世帯:子どもが家計を主に支える	100	60	40	-	-	-	-	-	1
単独世帯	3,260	2,060	650	170	60	-	-	320	1
持家世帯総数	100.0%	47.3%	29.8%	12.5%	4.0%	1.9%	0.0%	4.7%	2
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯除く)	11.9%	2.6%	4.3%	3.7%	0.9%	0.6%	0.0%	0.0%	2
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯)	1.3%	0.9%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2
夫婦と子どもから成る世帯:夫婦のいずれかが家計を主に支える	27.2%	5.4%	13.5%	5.4%	2.2%	0.6%	0.0%	0.0%	2
一人親と子どもから成る世帯:親が家計を主に支える	4.6%	3.5%	0.7%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2
一人親と子どもから成る世帯:子どもが家計を主に支える	1.5%	0.9%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2
単独世帯	47.9%	30.2%	9.5%	2.5%	0.9%	0.0%	0.0%	4.7%	2
持家世帯総数	100.0%	22.2%	35.8%	30.9%	7.4%	4.9%	0.0%	0.0%	3
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯除く)	100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3
夫婦のみの世帯(高齢夫婦世帯)	100.0%	20.0%	49.7%	20.0%	8.1%	2.2%	0.0%	0.0%	3
夫婦と子どもから成る世帯:夫婦のいずれかが家計を主に支える	100.0%	77.4%	16.1%	6.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3
一人親と子どもから成る世帯:親が家計を主に支える	100.0%	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3
一人親と子どもから成る世帯:子どもが家計を主に支える	100.0%	63.2%	19.9%	5.2%	1.8%	0.0%	0.0%	9.8%	3

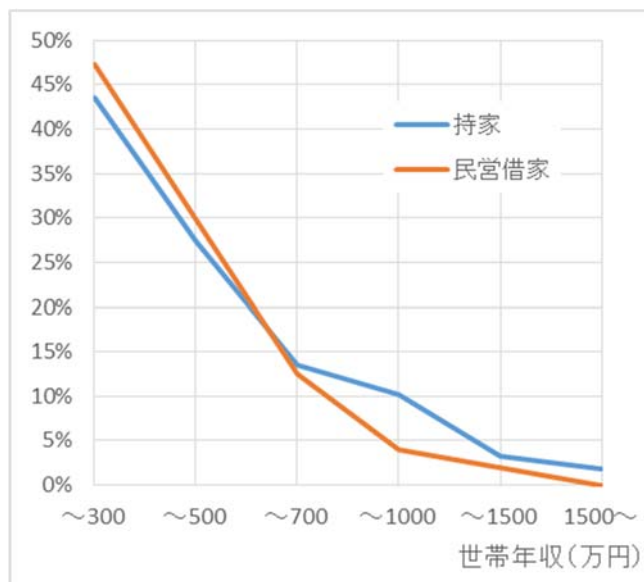
表区分1:実数、区分2:対普通世帯総数比、区分3:対総数比

家族類型「不詳」を含むため、表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(2) 年収と住宅の所有関係

持家世帯、民営借家世帯の世帯年収別比率を図としてみると、700 万円未満ではほぼ同じ比率を示しており、持家世帯だからといって世帯年収が高い、というわけではないことがわかります。これは持家世帯における高齢者のみ世帯が多いこと、一人親世帯など低所得世帯が転居する必要なく親世代の家を相続してそのまま持家として住み続けている傾向があることなどが理由として考えられます。

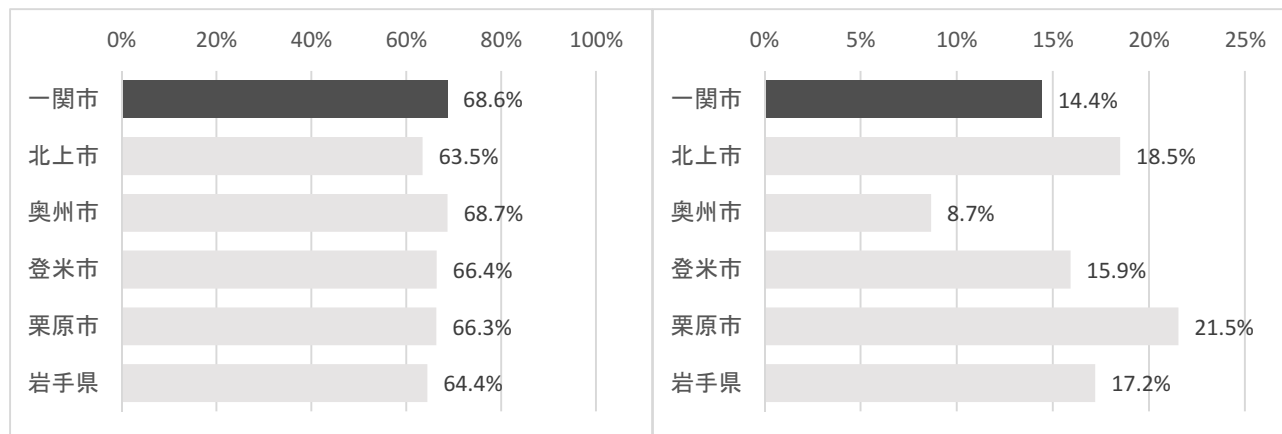


持家世帯、民営借家世帯の世帯年収別比率

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(3) 高齢者がいる世帯の状況

最高齢者の年齢が65歳以上の主世帯⁷における高齢者等のための設備設置率をみると、本市は68.6%であり、県平均及び他市と同程度です。同様に最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離が500m未満⁸の世帯の比率をみると、本市は14.4%で県平均17.2%と他市とほぼ同程度です。高齢者のいる世帯において、住戸内のバリアフリー化は進んでいます、徒歩圏内にデイサービスセンターがある世帯は2割にも満たないことがわかります。

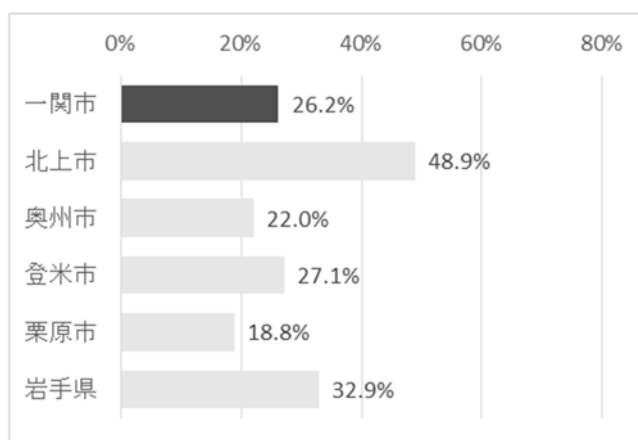


65歳以上の世帯における高齢者等のための設備設置率
出典：平成25年住宅・土地統計調査

65歳以上の世帯における最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離が500m未満の世帯の比率
出典：平成25年住宅・土地統計調査

(4) 住宅立地の利便性

500mを徒歩圏内と想定してその距離までに医療機関、公園、公民館・集会所がある住宅の比率をみると、医療機関26.2%、公園17.3%、公民館・集会所59.1%であり、県平均と比べると、特に公園が徒歩圏内に充足していないことがわかります。

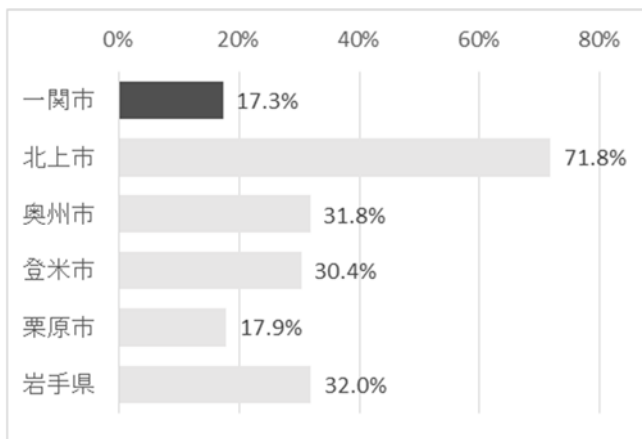


最寄りの医療機関までの距離が500m未満の住宅の比率

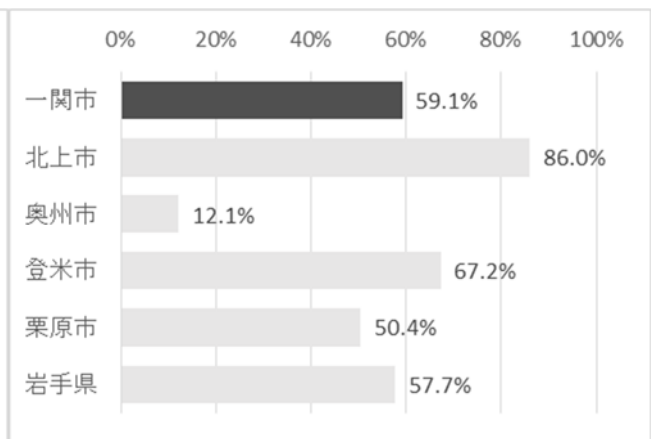
出典：平成25年住宅・土地統計調査

⁷ 住宅に住む一般世帯のうち、「間借り」以外の、「持家」「公営借家」「都市再生機構（UR）・公社等の借家」「民営借家」「給与住宅」に居住する世帯

⁸ 近隣住区理論で概ね半径500m（1km四方）が1住区とされるため、500mを徒歩で移動できる目安としました。例えば札幌市の住区整備基本計画における小学校配置基準、国交省が定める近隣公園の配置基準が該当する。

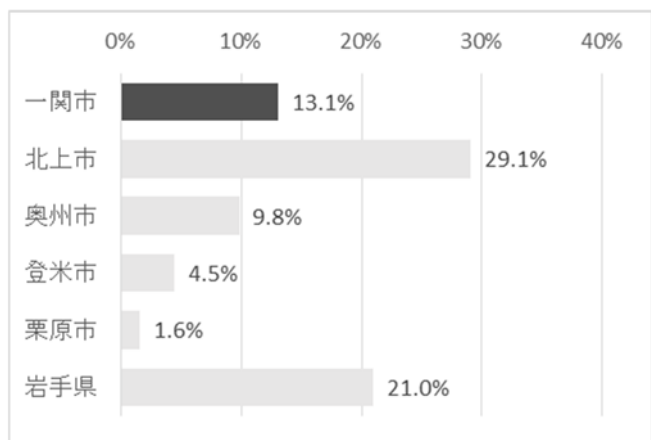


最寄りの公園までの距離が500m未満の住宅の比率
出典：平成25年住宅・土地統計調査



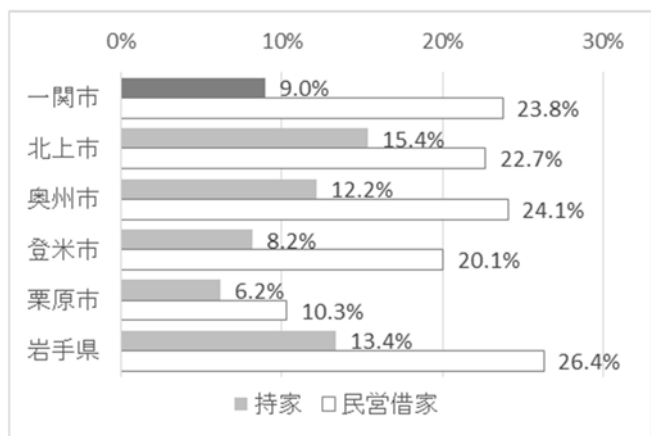
最寄りの公民館・集会所までの距離が500m未満の住宅の比率
出典：平成25年住宅・土地統計調査

公共交通便利区域の定義⁹から、駅までの距離が1km未満にある住宅の比率をみると、本市は13.1%で県平均21.0%より7.9ポイント低くなっています。



駅までの距離が1km未満にある住宅の比率
出典：平成25年住宅・土地統計調査

最寄りの保育所までの距離が500m未満である住宅の比率をみると、持家では、本市は9.0%で県平均13.4%とくらべ4.4ポイント低く、北上市、奥州市と比べても低くなっています。ただし、比較的乳幼児の子育て世帯が多いと思われる民営借家で比較すると、本市は23.8%で県平均と大きな差はなく、北上市と奥州市の中間にあり、保育所が必要な時期にある世帯において、保育所の利便性はそれほど低くないといえます。



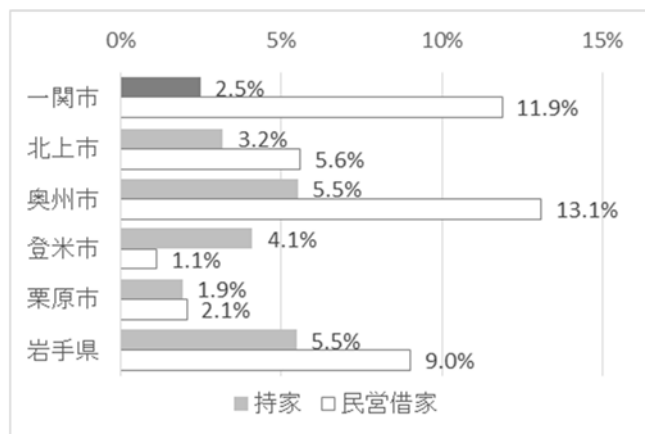
最寄りの保育所までの距離が500m未満である住宅の比率
出典：平成25年住宅・土地統計調査

⁹ 国土交通省の「立地適正化計画作成の手引き」のなかで公共交通便利区域を「駅から1km圏内」「駅から1km圏外であるが、バス停から300m圏内かつ運行本数15回/日(往復)以上」と定めている。
http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000035.html

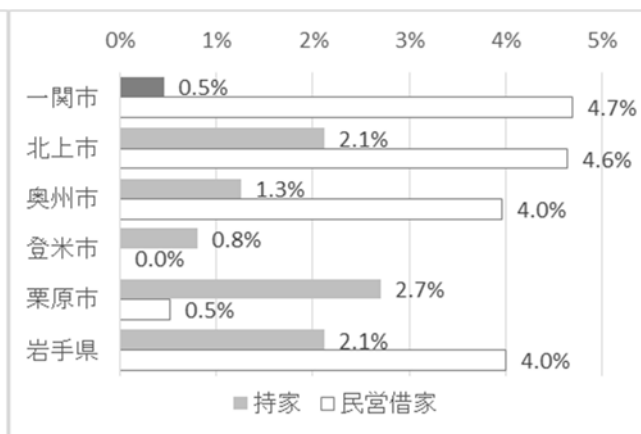
同様に最寄りの小学校までの距離が 500m 未満である住宅の比率をみると、持家では、本市 2.5% で県平均 5.5% の半分以下です。ただし、民営借家では、本市は 11.9% で県平均よりも高い状況です。民営借家が小学校の利便性を重視した立地となっている傾向があるといえます。

中学校までの距離も、小学校と同様の傾向があります。

本市におけるこれらの施設の近接性をみると、持家は徒歩圏の利便性をあまり考慮せず薄く広く立地する傾向があり、逆に民営借家は利便性を重視して立地する傾向があるといえます。



最寄りの小学校までの距離が 500m 未満である住宅の比率
出典：平成 25 年住宅・土地統計調査



最寄りの中学校までの距離が 500m 未満である住宅の比率
出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(5) 居住面積水準

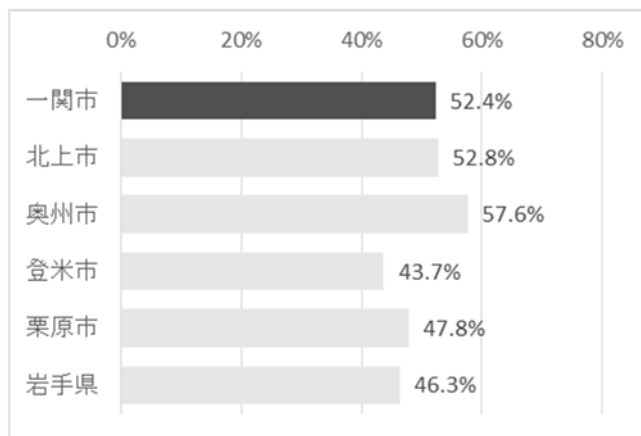
主世帯 41,570 世帯における居住面積水準の達成状況をみると、最低居住面積水準¹⁰未満は 640 世帯、1.5% とほぼ達成しています。誘導居住面積水準¹¹未満は 9,990 世帯、24.0% を占めています。

居住面積水準の達成状況

	総数	水準以上	水準未満
最低居住面積水準	41,570	40,720	640
	100.0%	98.0%	1.5%
誘導居住面積水準	41,570	31,380	9,990
	100.0%	75.5%	24.0%

最低居住面積水準及び誘導居住面積水準状況「不詳」を含むため、表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない
出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

住生活基本計画（全国計画）では、「子育て世帯（18 歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率」を平成 37 年度に 50% とすることを成果指標の一つとしています¹²。平成 25 年での達成率をみると、本市は 52.4% ですすでに達成しており、県平均より 6.1 ポイント高い状況です。



子育て世帯（18 歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

¹⁰ 世帯人員に応じて、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。

¹¹ 世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。都市居住型と一般型の 2 区分からなります。

¹² 「目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」の指標として位置づけられています。

3.1.6 住宅市場

住宅市場の分析のために宅地建物取引業者のヒアリング調査を実施しました。調査概要は以下のとおりです。

調査期間：平成 29 年 10 月～11 月

調査対象：賃貸住宅の媒介を中心とした事業者（3 社）、新築戸建て持家供給事業者（2 社）

調査方法：事業所を訪問しヒアリング

項目	ヒアリング概要
エリア特性	<ul style="list-style-type: none"> ● 人気があるのは一関地域の一関小学校、山目小学校の学区。 ● 一関地域以外は物件も少ない。
住居費	<ul style="list-style-type: none"> ● 単身はワンルーム月 5 万円、夫婦向けアパートは 6.5 万円。 ● 大手の価格の安い戸建て持家だと 7.5 万円から 8 万円のローン負担。年収 300 万円台でもローンを組むことができる。 ● 3,000 万円以上のローンを組む人は高所得層に限られる。
居住地の選択	<ul style="list-style-type: none"> ● 勤務先のアクセス性を重視。徒歩圏内の利便性は重視していない。 ● 子どもの交友関係を第一に考えて、賃貸住宅に住む時点で学区を選び、そこから離れず住み続ける傾向がある。よって特定の学区に人気が集中する。
賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 大手賃貸住宅メーカーのサブリース物件が多い。 ● 老朽化した賃貸住宅はオーナーも高齢化しており管理も不十分になりがち。 ● 相続税対策として物件も見ずに購入する（県外）資産家もいる。 ● 投資物件として流通している。 ● 原状回復費用や賃料未払いのリスクは保証会社が負う仕組みが一般化。 ● 原状回復ガイドラインはかなり周知されている。
持家	<ul style="list-style-type: none"> ● 低価格帯が売れ筋なので、賃貸との住居費負担の差が小さい。 ● 資産形成の意識が薄いため、住宅性能表示など国で進めている制度についての関心は低い。
中古住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 新築持家ではなく中古住宅を選ぶのは、資金面の制約が大きい。 ● 現状有姿で売買されるため、買主側のリスクが大きい。
震災の影響	<ul style="list-style-type: none"> ● 震災直後は千厩地域や一関地域で需要が高まり空室が少なかったが、すでに落ち着いている。 ● 震災により住宅に損傷が発生したことによるリフォーム需要が発生した。
広域的な位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ● 一関地域は地価が高く、奥州市エリアに割安感があるため、新築市場としては奥州市のほうが大きい。その他の地域は分譲宅地もほとんどない。
建設産業	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の工務店等への注文住宅は稀になっている。買主にとってリスクが大きいとみられている。 ● 工務店側も履行保証などのリスクを負いたくないのでハウスメーカーの下請け的な存在になっている。 ● 注文住宅の建設を元請として施工した場合、顧客と継続的なつきあいができるため、リフォーム需要を喚起できる。
施策	<ul style="list-style-type: none"> ● 移住補助金は新築持家でも活用できるので、好評。 ● 空き家バンクについては、売主・買主・価格がほぼ確定した段階で宅建業者が関与しても、物件調査が十分でないので業者としてリスクが大きい。宅建業者が早い段階で関与する仕組みとしたほうが良い。

3.1.7 市民意向

(1) 市民向けアンケート調査の実施

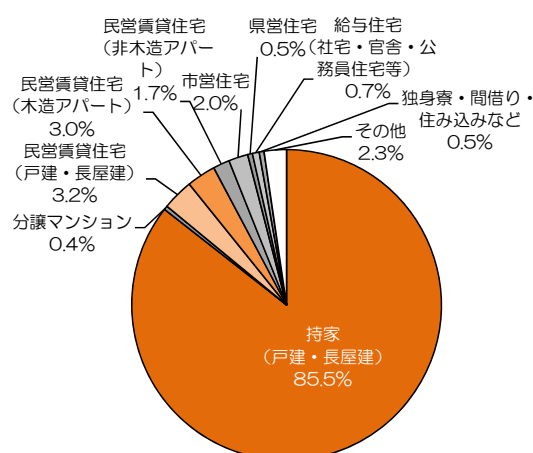
市民の住まいに対する現状や不満な点、今後の住まいに対する考え方など、住まいに対する意向を把握し、本市における住宅施策の基礎資料とすることを目的にアンケート調査を実施しました。

なお、平成 29 年 11 月に郵送配布・回収により実施しています。配布数 2,000 世帯に対して、回答数は 993 世帯、回収率は 49.7%です。

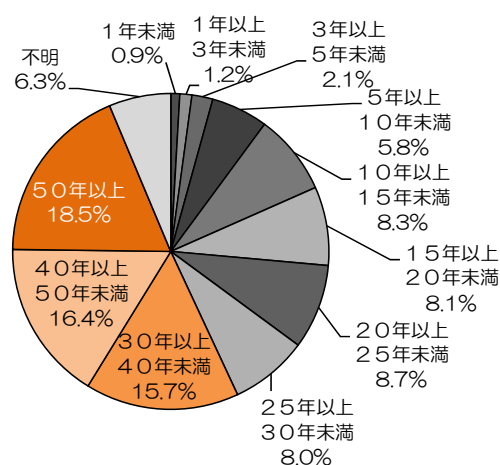
(2) 現在の住まいについて

現在の住まいは「持家（戸建・長屋建）」が最も多く、85.5%となっています。

また、住まいの築年数は、昭和 55 年以前建築の 40 年以上である住宅が約 3 割以上を占めています。

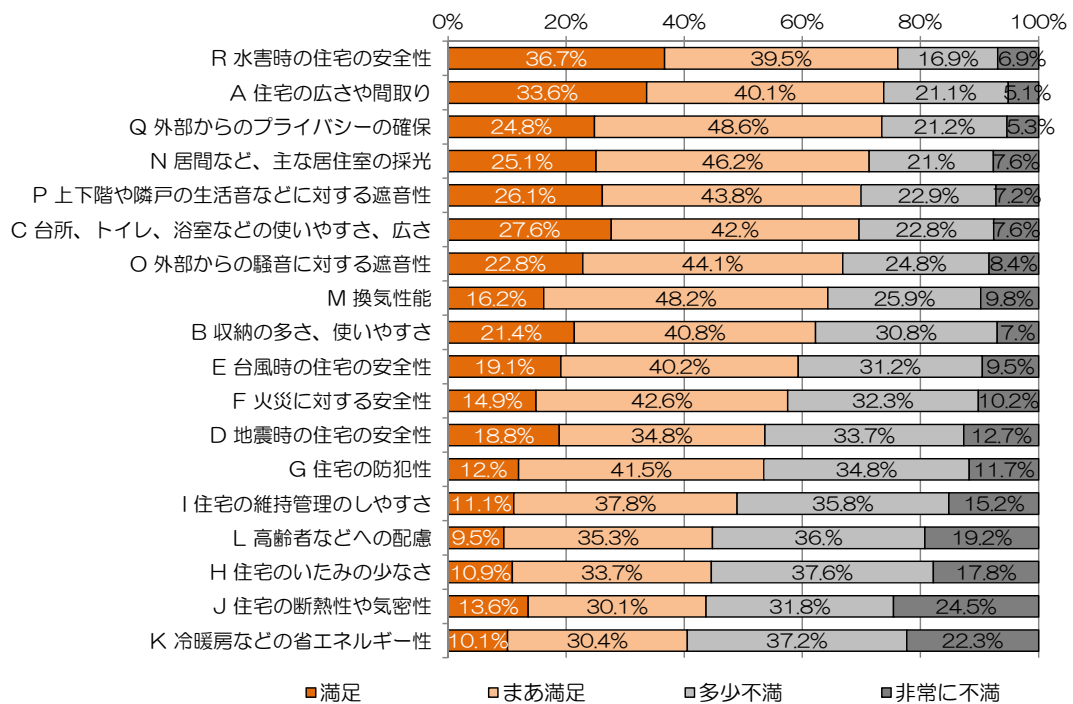


現在住んでいる住宅



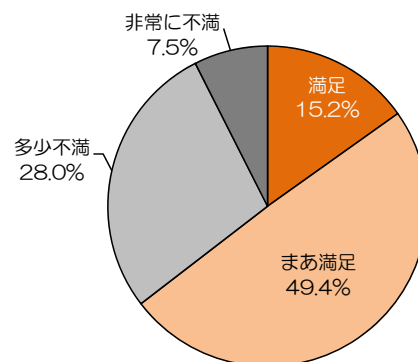
現住宅の築年数

現在の住まいに対する満足度を尋ねたところ、「非常に不満または多少不満」で「K 冷暖房などの省エネルギー性」が 59.5%と最も多くなっています。



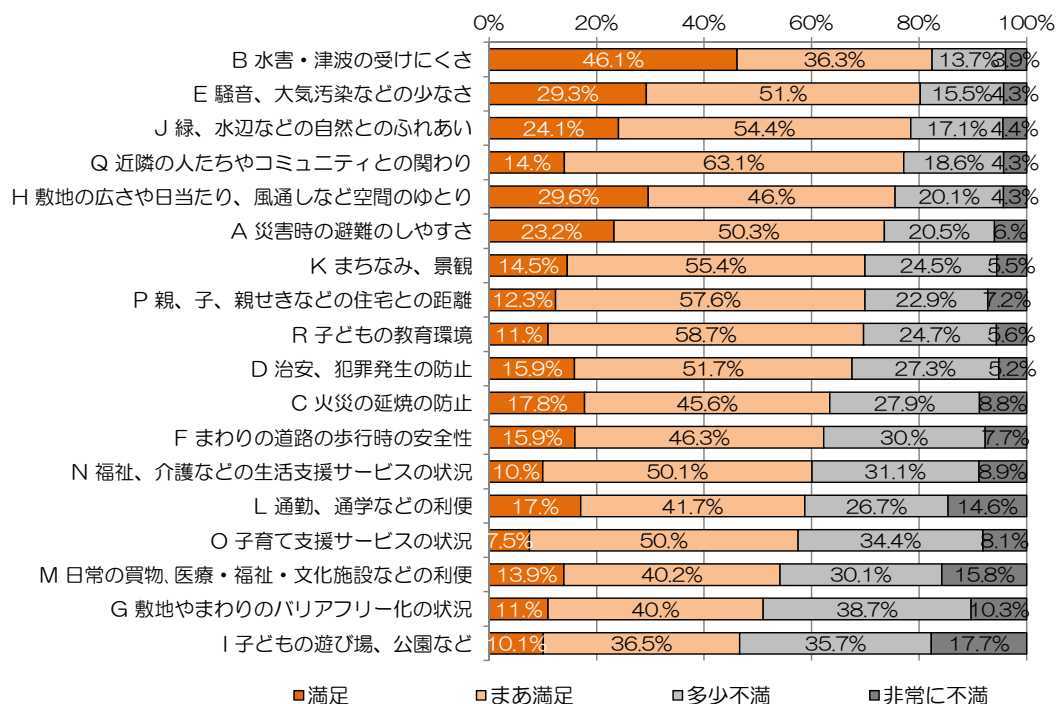
現在の住まいに対する満足度

現住宅の総合的満足度は、「満足」「まあ満足」でそれぞれ 15.2%、49.4%となっており、約 6 割を占めています。



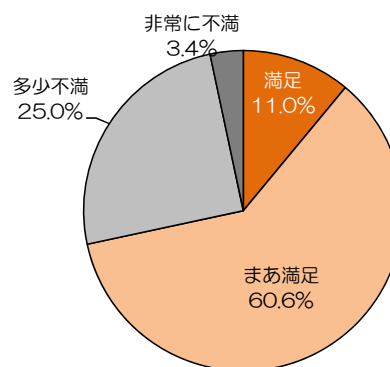
現在の住まいに対する総合的満足度

現在の住まいの周辺環境に対する満足度を尋ねたところ、「非常に不満または多少不満」で「I 子どもの遊び場、公園など」が 53.4%と最も多くなっています。次いで、「G 敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が 49.0%と多くなっています。



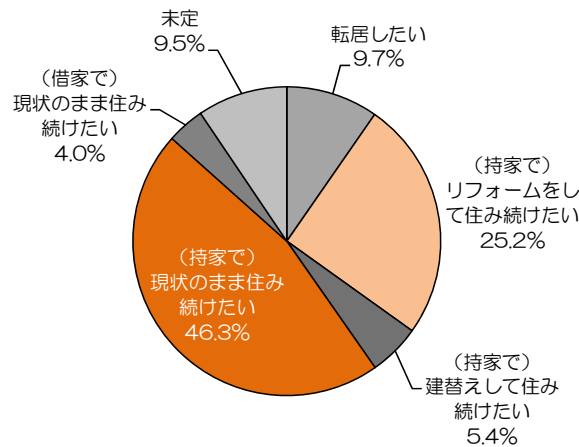
現在の住まいの周辺環境に対する満足度

周辺環境の総合的満足度は、「満足」「まあ満足」でそれぞれ 11.0%、60.6%となっており、約 7 割を占めています。



現在の住まいの周辺環境に対する総合的満足度

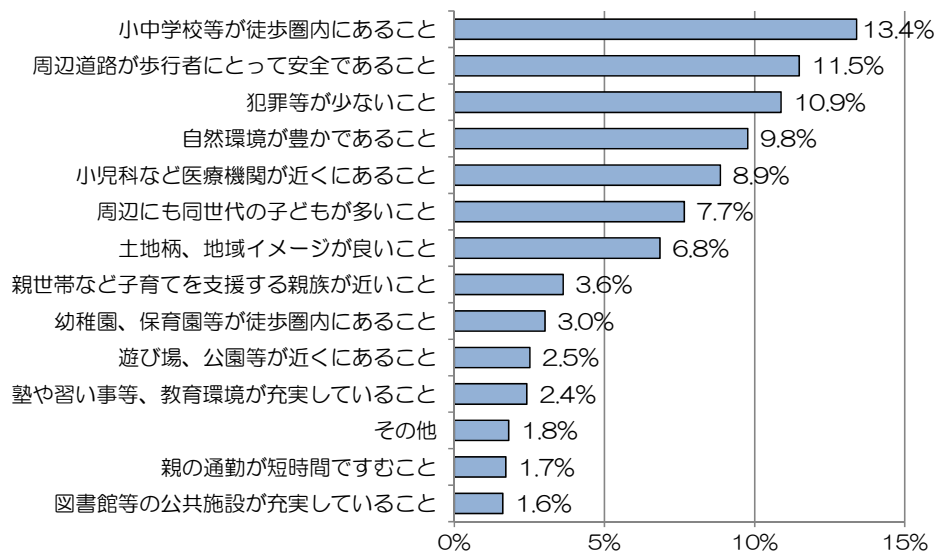
現在のお住まいへの定住意向について尋ねたところ、「(持家で) 現状のまま住み続けたい」が最も多く、46.3%となっています。次いで、「(持家で) リフォームをして住み続けたい」が25.2%と多くなっています。



現在のお住まいへの定住意向について

(3) 子育て期の住まいの周辺環境について

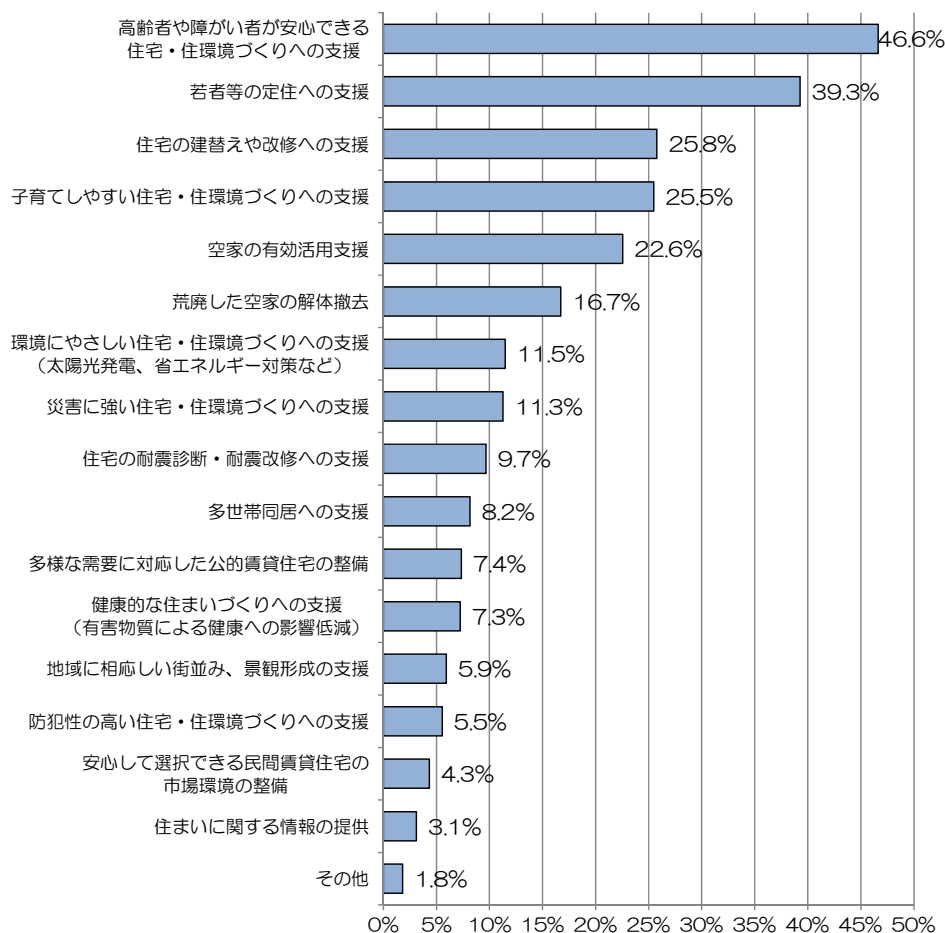
子育て期の住まいの周辺環境として重視すべき点を尋ねたところ、「小中学校等が徒歩圏内にあること」が最も多く、13.4%となっています。



子育て期の住まいの周辺環境として重視すべき点

(4) 本市の住宅施策について

本市が取り組むべき住生活に関する施策を尋ねたところ、「高齢者や障がい者が安心できる住宅・住環境づくりへの支援」が最も多く、46.6%となっています。次いで「若者等の定住への支援」が39.3%と多くなっています。

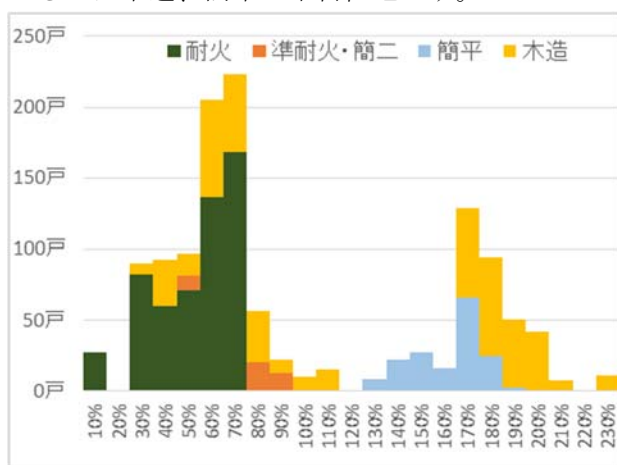


本市の住生活に関する施策について

3.1.8 市営住宅等

平成 29 年 4 月時点の本市の市営住宅及び特定公共賃貸住宅の戸数は 1,243 戸であり、その内、耐火構造が 544 戸で 43.8%、木造が 492 戸で 39.6%を占めます。

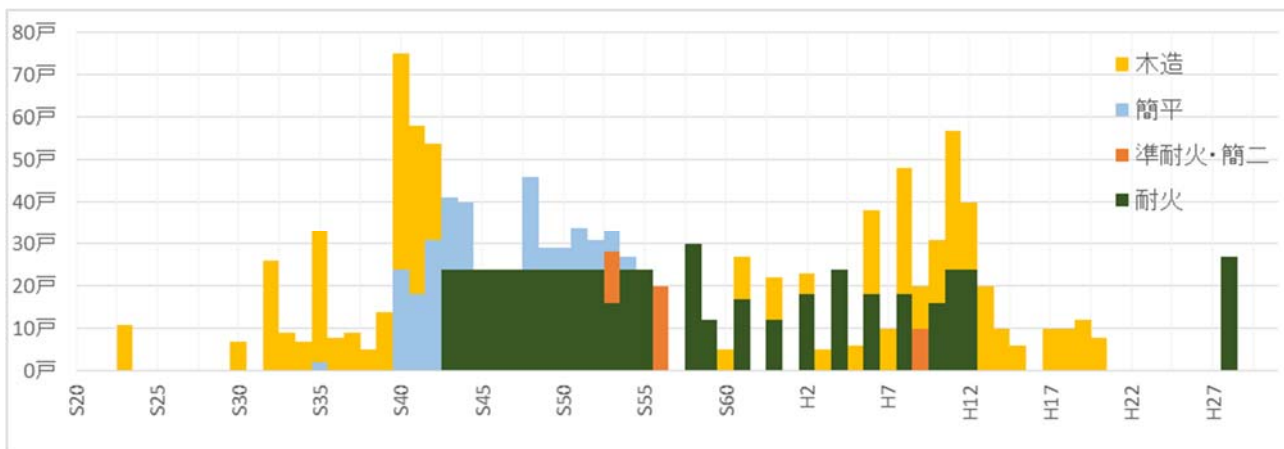
耐用年数¹³の経過状況を見ると、全体では 50%以下が 24.6%、50%超 100%以下が 41.5%、100%超 150%以下が 5.8%、150%超が 28.1%となっており、平均経過率は 93.1%と老朽化が進んでいます。構造別にみると、100%を超えているのは木造、簡平の市営住宅です。



構造別経過率別戸数

出典：一関市資料

竣工年と構造別に市営住宅数をみると、耐火構造は昭和 43 年から昭和 56 年まで連続して建設しており、その後も平成 12 年までは各年に 20 戸程度を建設しています。木造は昭和 43 年以前と昭和 60 年以降に竣工したものに大きく分かれています。近年は平成 28 年に耐火構造 27 戸が建設されているのみです。



竣工年別構造別戸数

出典：一関市資料

市営住宅等の耐用年数経過率別戸数

経過率	計	耐火	準耐火・簡二	簡平	木造
10% 以下	27	27	0	0	0
20% 以下	0	0	0	0	0
30% 以下	90	82	0	0	8
40% 以下	92	60	0	0	32
50% 以下	97	71	10	0	16
60% 以下	205	136	0	0	69
70% 以下	223	168	0	0	55
80% 以下	56	0	20	0	36
90% 以下	22	0	12	0	10
100% 以下	10	0	0	0	10
110% 以下	15	0	0	0	15
120% 以下	0	0	0	0	0
130% 以下	8	0	0	8	0
140% 以下	22	0	0	22	0
150% 以下	27	0	0	27	0
160% 以下	16	0	0	16	0
170% 以下	129	0	0	66	63
180% 以下	94	0	0	24	70
190% 以下	50	0	0	2	48
200% 以下	42	0	0	0	42
210% 以下	7	0	0	0	7
220% 以下	0	0	0	0	0
230% 以下	11	0	0	0	11
計	1,243	544	42	165	492
		43.8%	3.4%	13.3%	39.6%
50% 以下	306	240	10	0	56
100% 以下	516	304	32	0	180
150% 以下	72	0	0	57	15
150% 超	349	0	0	108	241
50% 以下	24.6%	44.1%	23.8%	0.0%	11.4%
100% 以下	41.5%	55.9%	76.2%	0.0%	36.6%
150% 以下	5.8%	0.0%	0.0%	34.5%	3.0%
150% 超	28.1%	0.0%	0.0%	65.5%	49.0%
平均経過率	93.1%	48.4%	73.4%	158.0%	122.4%

出典：一関市資料 「準耐火・簡二」は「準耐火構造」及び「簡易耐火構造二階建て」、「簡平」は「簡易耐火構造平屋建て」

¹³ 公営住宅法施行令第 12 条では耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 30 年と定められており、本市では、運用上、準耐火構造を準耐火・簡二（準耐火構造及び簡易耐火構造二階建て）、簡平（簡易耐火構造平屋建て）の 2 つに区分し、それぞれの耐用年数を 45 年、30 年と設定します。国税庁が定める建物の耐用年数は鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 47 年、れんが造・石造・ブロック造 38 年、木造 22 年と定められており、公営住宅法上の耐用年数とは異なります。

4. 各地域の現状

4.1 統計データからみる地域別の現状

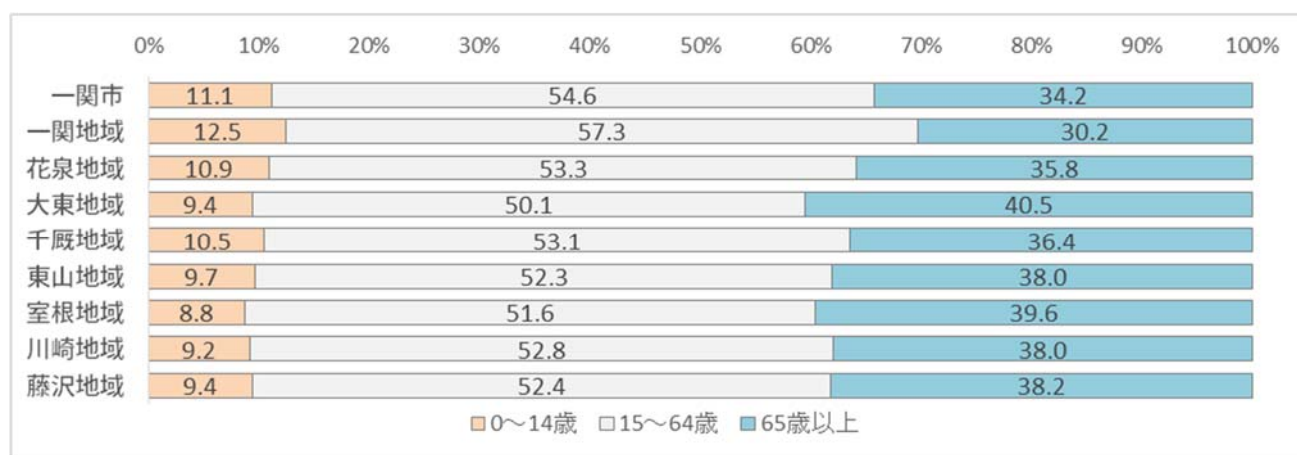
(1) 地域別人口

市内 8 地域の平成 16 年と 29 年の人口、世帯の増減をみると、一関地域以外は約 17～20%人口が減少しています。世帯数は一関地域が市平均の倍の増加率ですが、その他の地域も微減若しくは増加となっており、世帯の小規模化が進んでいることがわかります。

	人口			世帯数		
	平成16年	平成29年	増減率	平成16年	平成29年	増減率
一関市	137,989	120,028	-13.0%	44,247	46,188	4.4%
一関地域	61,640	57,679	-6.4%	21,941	23,894	8.9%
花泉地域	16,059	13,342	-16.9%	4,631	4,713	1.8%
大東地域	17,510	13,987	-20.1%	5,100	5,069	-0.6%
千厩地域	13,362	11,207	-16.1%	4,164	4,180	0.4%
東山地域	8,348	6,797	-18.6%	2,393	2,350	-1.8%
室根地域	6,227	5,127	-17.7%	1,723	1,797	4.3%
川崎地域	4,634	3,742	-19.2%	1,316	1,307	-0.7%
藤沢地域	10,209	8,147	-20.2%	2,979	2,878	-3.4%
一関市	100.0%	100.0%		100.0%	100.0%	
一関地域	44.7%	48.1%	3.4%	49.6%	51.7%	2.1%
花泉地域	11.6%	11.1%	-0.5%	10.5%	10.2%	-0.3%
大東地域	12.7%	11.7%	-1.0%	11.5%	11.0%	-0.6%
千厩地域	9.7%	9.3%	-0.3%	9.4%	9.0%	-0.4%
東山地域	6.0%	5.7%	-0.4%	5.4%	5.1%	-0.3%
室根地域	4.5%	4.3%	-0.2%	3.9%	3.9%	0.0%
川崎地域	3.4%	3.1%	-0.2%	3.0%	2.8%	-0.1%
藤沢地域	7.4%	6.8%	-0.6%	6.7%	6.2%	-0.5%

出典：住民基本台帳（各年 3 月末現在）

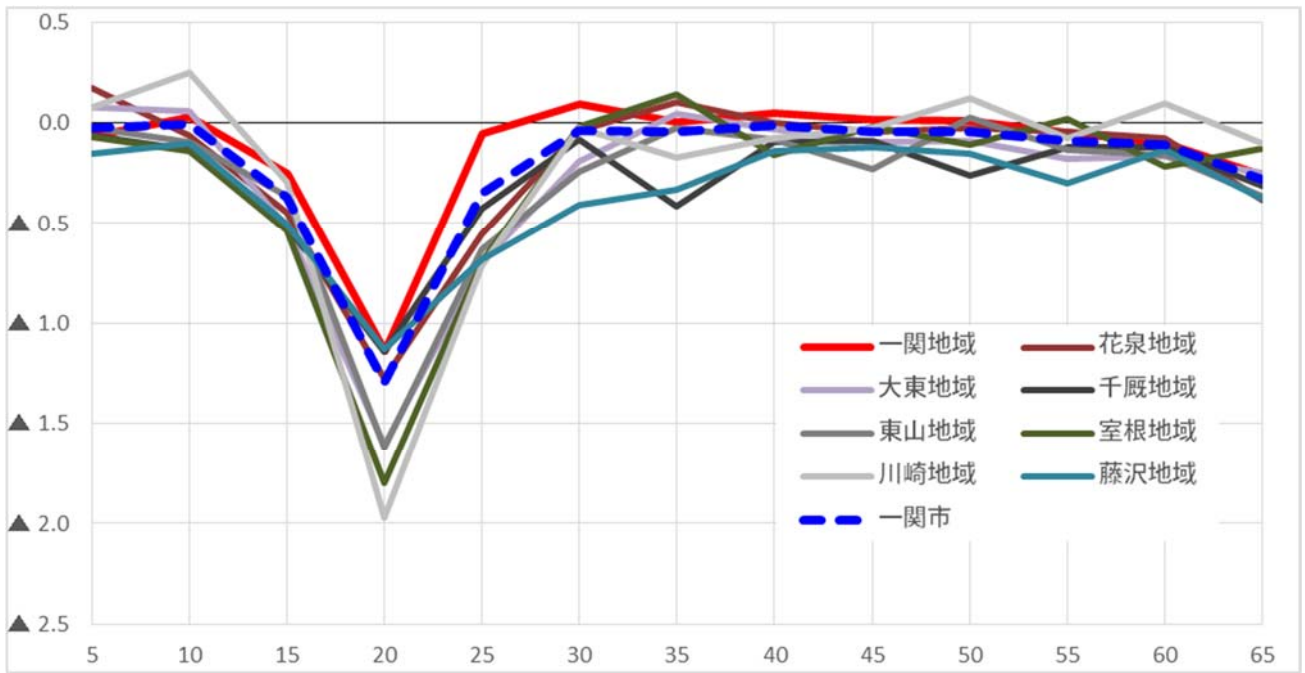
市内 8 地域の年齢 3 区分別人口をみると、最も高齢化率が高いのは大東地域の 40.5%、最も低いのは一関地域の 30.2%です。一関地域以外は高齢化率が 35%以上となっています。



地域別人口の年齢 3 区分別比率

出典：住民基本台帳（平成 29 年 3 月末現在）

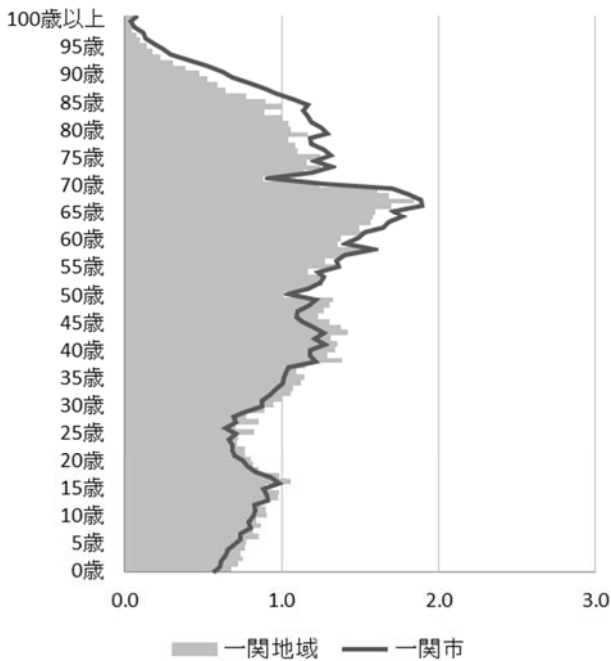
年齢 5 歳階級別に 5 年間の人口増減をみると、どの地域でも 20 歳から 24 歳の人口減少が多く、その中では、一関地域の減少が最も少なく、川崎地域の減少が最も多い状況です。藤沢地域では、30 歳から 39 歳の人口減少が他地域より多いのが目立ちます。また、川崎地域では 10 歳から 14 歳の人口増加がみられます。若い子育て世帯が流入したことによるものと考えられます。



5年間（平成24年から平成29年まで）の5歳階級別年齢別増加人口
（平成29年人口1000人あたり、5歳から50歳）

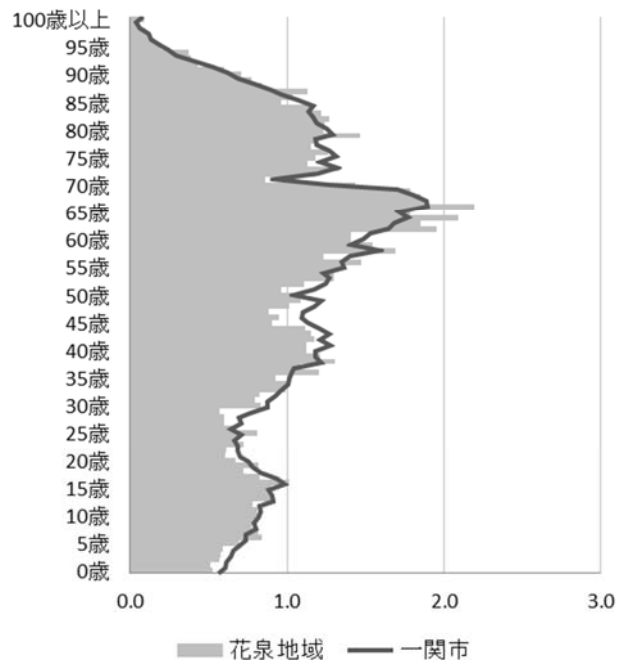
出典：住民基本台帳(各年3月末現在)

各地域の人口の年齢別比率を全市と比較すると、一関地域は50歳以下の年齢では全市より比率が高く、60歳以上の比率が低い状況です。他7地域は概ね逆の傾向であり、若い年齢の比率が低く、高齢の比率が高くなっています。特に大東、室根、川崎の各地域において50歳以下の各年齢で全市より比率が低い状況です。



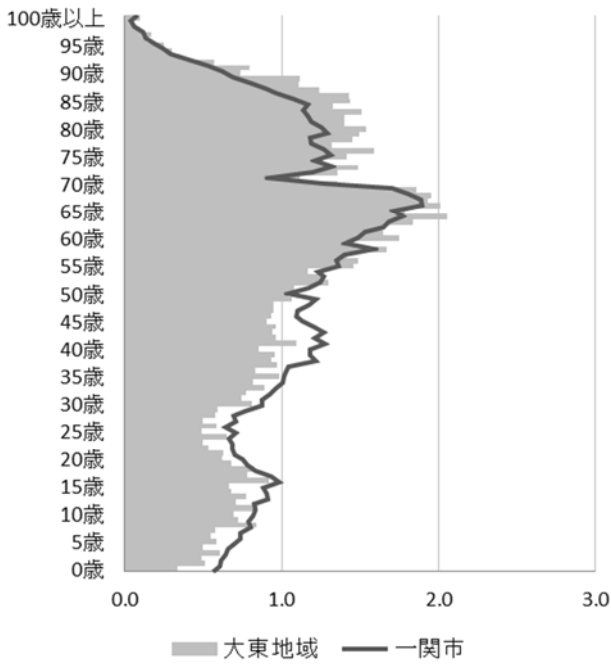
人口の年齢別比率（一関地域）

出典：住民基本台帳（平成29年3月末現在）



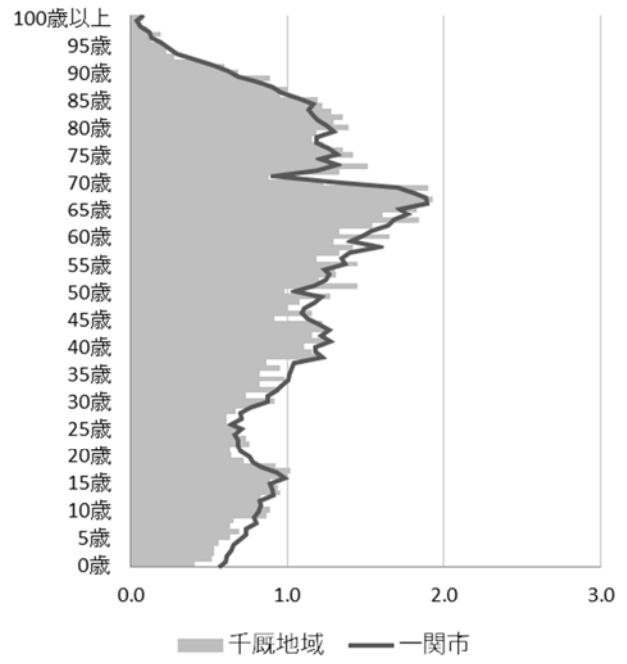
人口年齢別比率（花泉地域）

出典：住民基本台帳（平成29年3月末現在）



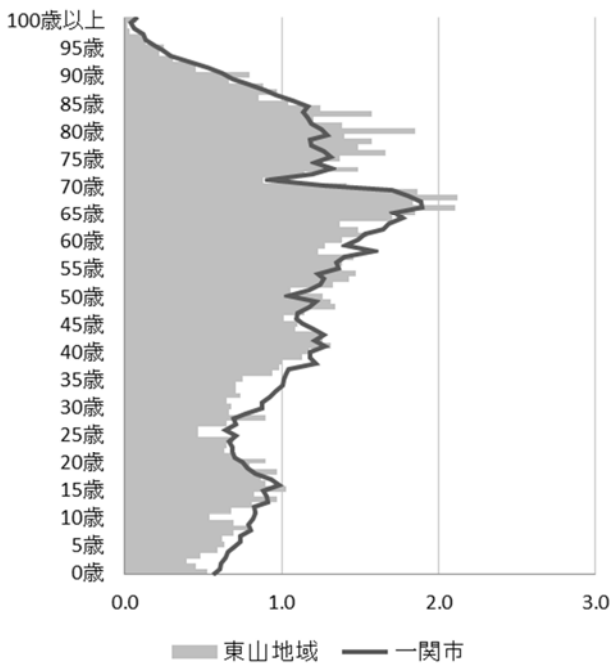
人口の年齢別比率（大東地域）

出典：住民基本台帳（平成 29 年 3 月末現在）



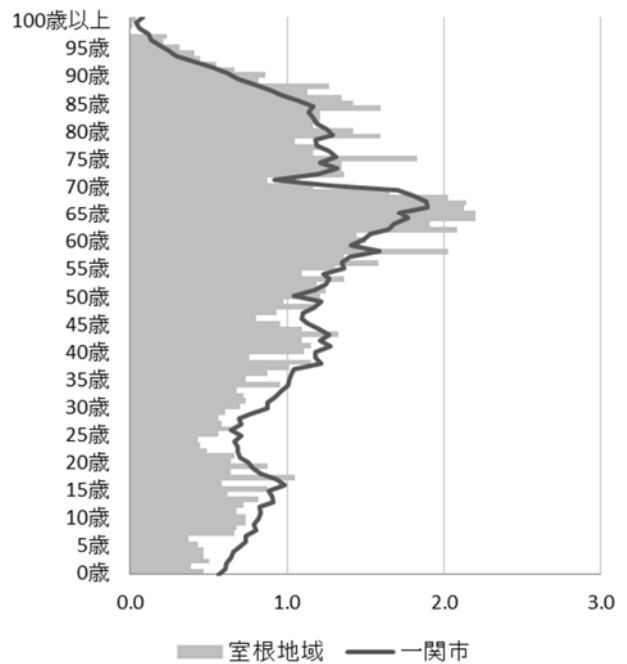
人口の年齢別比率（千厩地域）

出典：住民基本台帳（平成 29 年 3 月末現在）



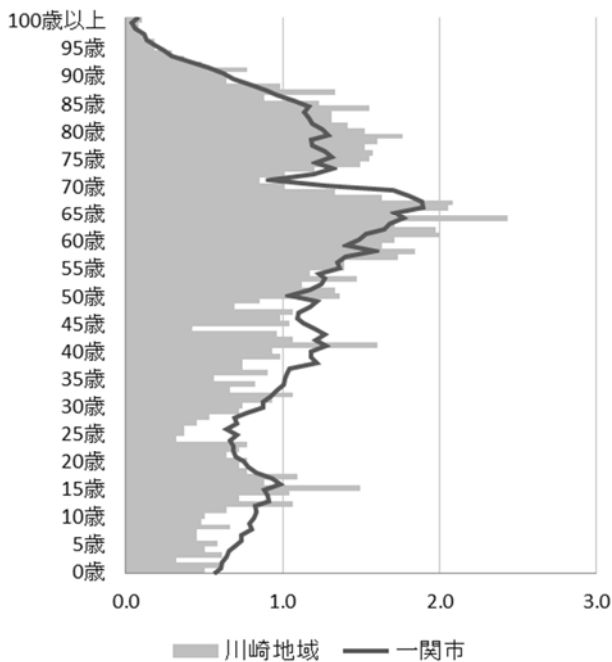
人口の年齢別比率（東山地域）

出典：住民基本台帳（平成 29 年 3 月末現在）



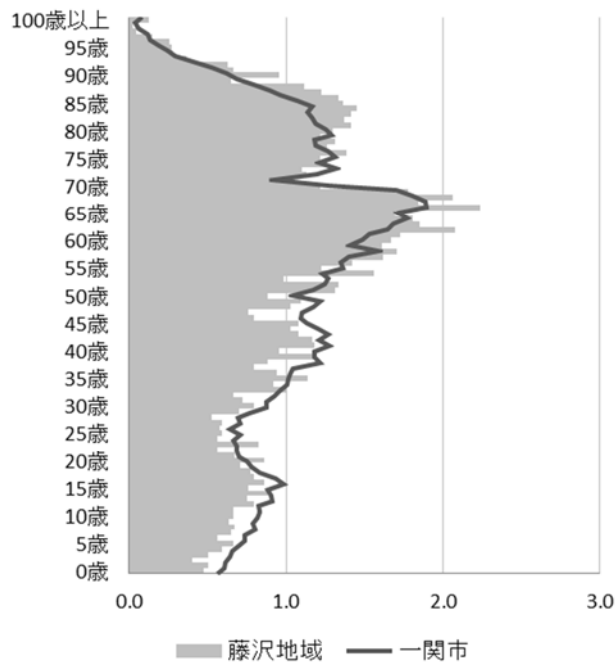
人口の年齢別比率（室根地域）

出典：住民基本台帳（平成 29 年 3 月末現在）



人口の年齢別比率（川崎地域）

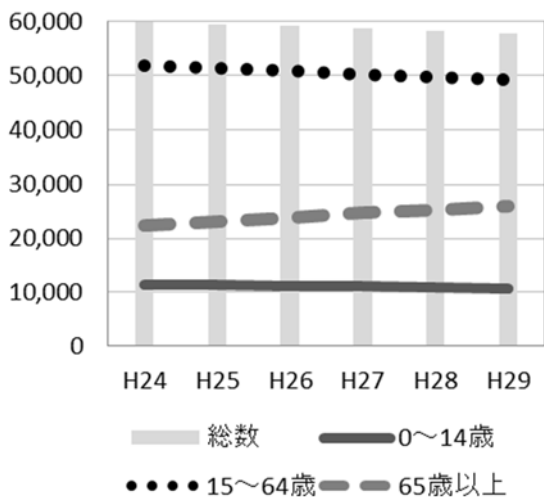
出典：住民基本台帳（平成 29 年 3 月末現在）



人口の年齢別比率（藤沢地域）

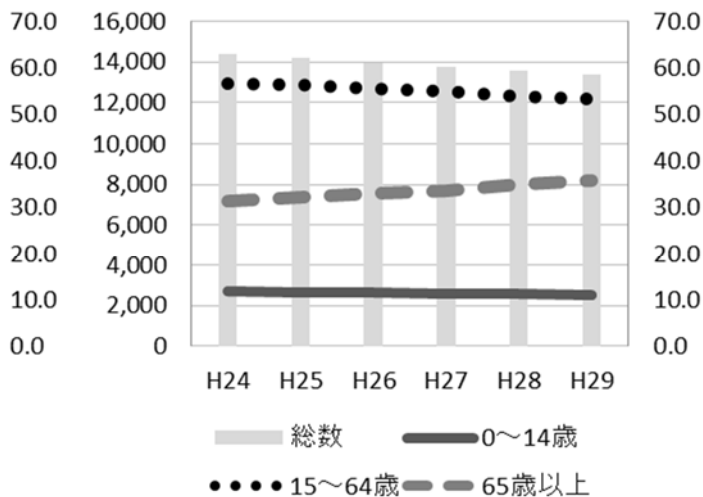
出典：住民基本台帳（平成 29 年 3 月末現在）

平成 24 年から平成 29 年の各地域の人口及び年齢 3 区分別の比率の推移をみると、どの地域においても、人口が減少し、0～14 歳、15 歳～64 歳の比率は減少、65 歳以降の高齢化率は増加傾向にあります。



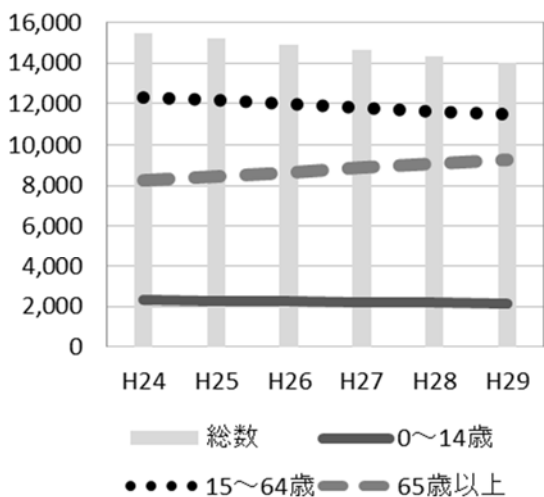
人口及び年齢 3 区分別比率の推移（一関地域）

出典：住民基本台帳（平成 29 年 3 月末現在）



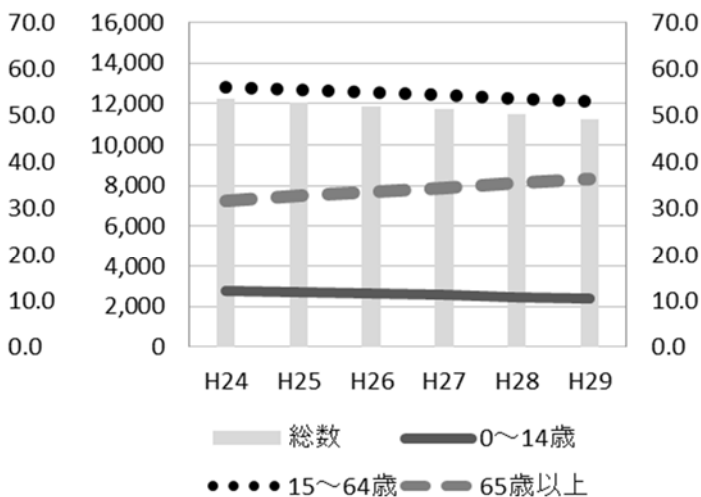
人口及び年齢 3 区分別比率の推移（花泉地域）

出典：住民基本台帳（平成 29 年 3 月末現在）



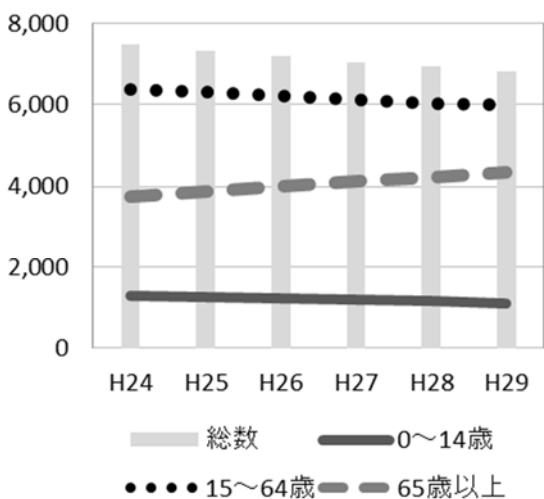
人口及び年齢3区分別比率の推移（大東地域）

出典：住民基本台帳（平成29年3月末現在）



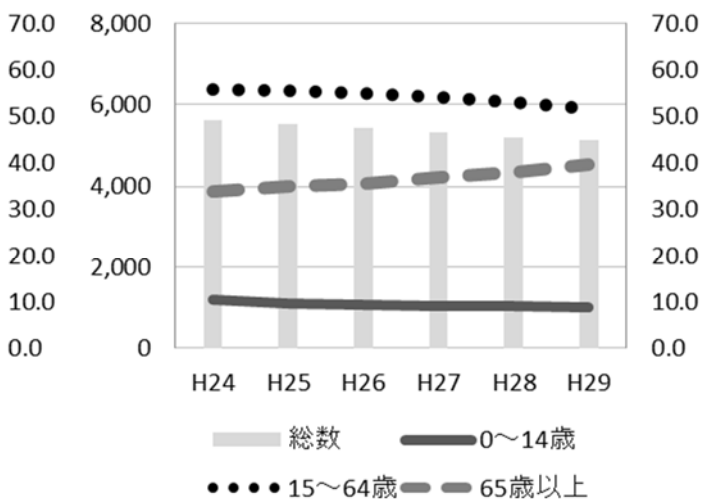
人口及び年齢3区分別比率の推移（千厩地域）

出典：住民基本台帳（平成29年3月末現在）



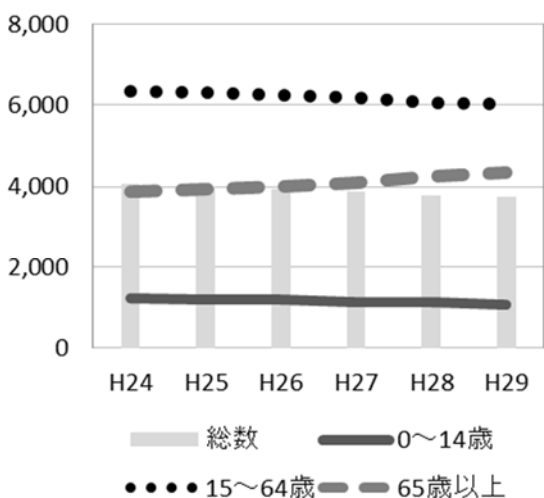
人口及び年齢3区分別比率の推移（東山地域）

出典：住民基本台帳（平成29年3月末現在）



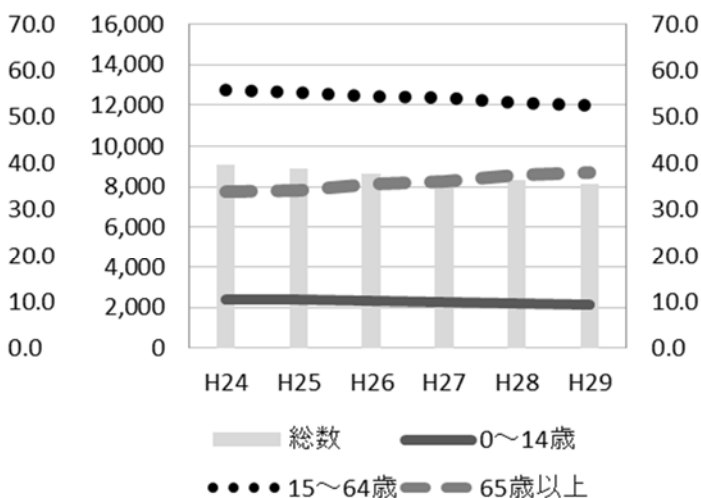
人口及び年齢3区分別比率の推移（室根地域）

出典：住民基本台帳（平成29年3月末現在）



人口及び年齢3区分別比率の推移（川崎地域）

出典：住民基本台帳（平成29年3月末現在）



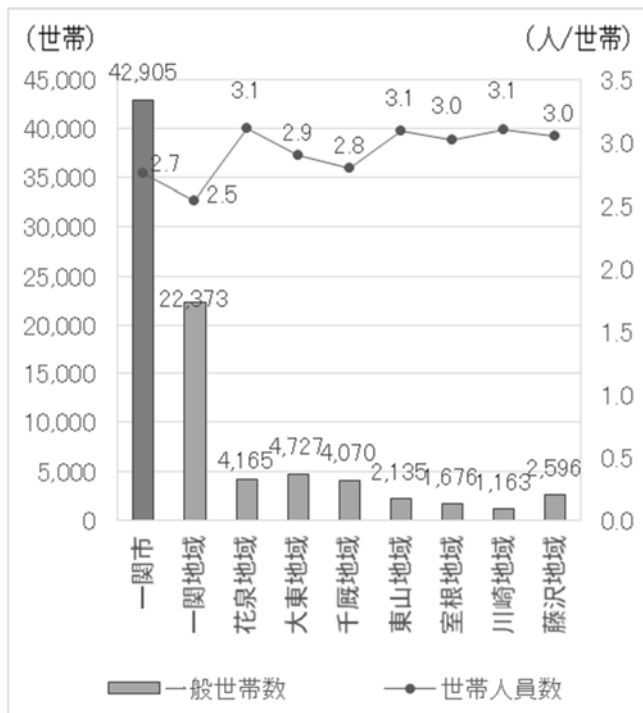
人口及び年齢3区分別比率の推移（藤沢地域）

出典：住民基本台帳（平成29年3月末現在）

(2) 地域別世帯

市の一般世帯のうち、5割以上は一関地域に居住しています。

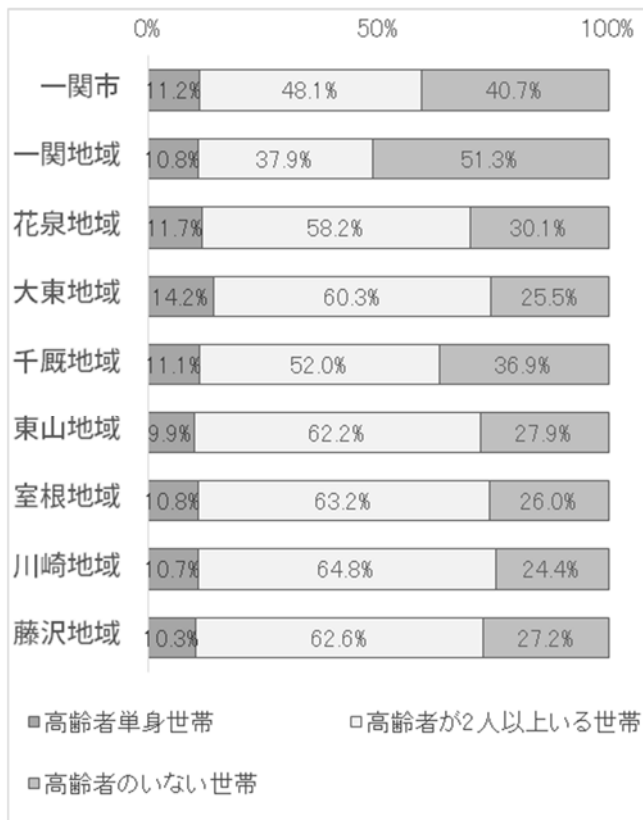
世帯人員数は地域によって差が見られ、一関地域では2.5人/世帯と一関市の2.7人/世帯より下回っている一方で、花泉地域、東山地域、川崎地域では3.1人/世帯と高い値になっています。



地域別一般世帯数・世帯人員数

出典：平成27年国勢調査

高齢者がいる世帯の割合は、一関地域では約5割にとどまっているのに対し、他の地域では6割を超えているところが多い状況です。特に大東地域、藤沢地域、東山地域、室根地域、川崎地域ではその割合は高く、7割程度となっています。



地域別高齢者の有無

出典：平成27年国勢調査

(3) 住宅の所有関係

平成 27 年国勢調査に基づき、地域別の住宅の所有関係別世帯数をみると、一関地域の持家世帯が 14,337 世帯で全体 42,353 世帯の 33.9% を占めており、一関地域の比率が高いことがわかります。民間借家の比率を都市化の指標としてみると、一関地域が 26.6% を占め都市的市街地となっており、千厩地域も 12.1% で他の地域に比べ都市化している傾向がみられます。

地域別住宅の所有関係別世帯数¹⁴

	住宅に住む 世帯総数	主世帯				間借り
		持家	公営借家等	民間借家	給与住宅	
一関市	42,353	32,298	1,712	7,035	872	436
一関地域	22,071	14,337	941	5,875	629	289
花泉地域	4,142	3,702	116	283	13	28
大東地域	4,685	4,295	134	166	38	52
千厩地域	4,021	3,190	195	486	130	20
東山地域	2,108	1,907	117	60	13	11
室根地域	1,627	1,461	108	22	27	9
川崎地域	1,160	1,097	28	16	4	15
藤沢地域	2,539	2,309	73	127	18	12
一関市	100.0%	76.3%	4.0%	16.6%	2.1%	1.0%
一関地域	100.0%	65.0%	4.3%	26.6%	2.8%	1.3%
花泉地域	100.0%	89.4%	2.8%	6.8%	0.3%	0.7%
大東地域	100.0%	91.7%	2.9%	3.5%	0.8%	1.1%
千厩地域	100.0%	79.3%	4.8%	12.1%	3.2%	0.5%
東山地域	100.0%	90.5%	5.6%	2.8%	0.6%	0.5%
室根地域	100.0%	89.8%	6.6%	1.4%	1.7%	0.6%
川崎地域	100.0%	94.6%	2.4%	1.4%	0.3%	1.3%
藤沢地域	100.0%	90.9%	2.9%	5.0%	0.7%	0.5%

出典：平成 27 年国勢調査

地域別住宅の所有関係別世帯数の増減

平成 22 年と平成 27 年の世帯数の増減をみると、持家世帯は千厩地域以外では減少しています。民間借家は多くの地域で増加しており、東日本大震災における復興需要が影響しているものと想定されます。

	住宅に住む 世帯総数	主世帯				間借り	
		持家	公営借家等	民間借家	給与住宅		
平成27年	一関市	42,353	32,298	1,712	7,035	872	436
	一関地域	22,071	14,337	941	5,875	629	289
	花泉地域	4,142	3,702	116	283	13	28
	大東地域	4,685	4,295	134	166	38	52
	千厩地域	4,021	3,190	195	486	130	20
	東山地域	2,108	1,907	117	60	13	11
	室根地域	1,627	1,461	108	22	27	9
	川崎地域	1,160	1,097	28	16	4	15
	藤沢地域	2,539	2,309	73	127	18	12
平成22年	一関市	42,171	32,893	1,645	6,239	1,040	354
	一関地域	21,637	14,462	1,004	5,161	769	241
	花泉地域	4,242	3,803	144	238	19	38
	大東地域	4,824	4,439	132	187	38	28
	千厩地域	3,874	3,183	83	440	142	26
	東山地域	2,155	1,950	133	55	17	-
	室根地域	1,595	1,507	54	19	11	4
	川崎地域	1,190	1,133	30	19	3	5
	藤沢地域	2,654	2,416	65	120	41	12
増減	一関市	182	▲ 595	67	796	▲ 168	82
	一関地域	434	▲ 125	▲ 63	714	▲ 140	48
	花泉地域	▲ 100	▲ 101	▲ 28	45	▲ 6	▲ 10
	大東地域	▲ 139	▲ 144	2	▲ 21	0	24
	千厩地域	147	7	112	46	▲ 12	▲ 6
	東山地域	▲ 47	▲ 43	▲ 16	5	▲ 4	-
	室根地域	32	▲ 46	54	3	16	5
	川崎地域	▲ 30	▲ 36	▲ 2	▲ 3	1	10
	藤沢地域	▲ 115	▲ 107	8	7	▲ 23	0

出典：平成 27 年国勢調査

¹⁴ 主世帯：住宅に住む一般世帯のうち、「間借り」以外の、「持家」「公営借家」「都市再生機構（UR）・公社等の借家」「民間借家」「給与住宅」に居住する世帯

(4) 各地域の福祉

高齢者数（平成28年10月1日時点）に対する福祉施設の定員数（平成29年8月1日時点）の割合を施設の充足率とすると、東山地域では入所施設等の充足率が比較的高い傾向にあります。一方で、通所施設であるデイサービスセンター等は一関地域で充足率が高い状況です。

地域別高齢者向け福祉施設等の整備状況

	特別養護老人ホーム	養護老人ホーム	軽費老人ホーム	介護老人保健施設	介護療養型医療施設	グループホーム	生活支援ハウス	デイサービスセンター	小規模デイサービス	小規模多機能型居宅介護	小規模特別養護老人ホーム	地域密着型特定施設入居生活介護	特定施設入居者生活介護
施設数合計(一関市)	14	2	2	7	2	24	2	36	14	6	6	2	4
定員合計(一関市)	810	125	50	592	19	324	18	1062	207	149	174	56	173
定員/高齢者数(一関市)	2.0%	0.3%	0.1%	1.4%	0.0%	0.8%	0.0%	2.6%	0.5%	0.4%	0.4%	0.1%	0.4%
施設数合計(一関)	5	0	2	2	2	10	1	17	6	3	2	1	3
定員合計(一関)	251	0	50	186	19	135	10	523	90	74	58	29	103
定員/高齢者数(一関)	1.4%	0.0%	0.3%	1.1%	0.1%	0.8%	0.1%	3.0%	0.5%	0.4%	0.3%	0.2%	0.6%
施設数合計(花泉)	3	0	0	1	0	3	0	4	2	0	2	0	0
定員合計(花泉)	140	0	0	86	0	45	0	119	33	0	58	0	0
定員/高齢者数(花泉)	2.9%	0.0%	0.0%	1.8%	0.0%	0.9%	0.0%	2.5%	0.7%	0.0%	1.2%	0.0%	0.0%
施設数合計(大東)	1	1	0	1	0	3	0	6	2	0	1	0	0
定員合計(大東)	70	55	0	80	0	36	0	152	28	0	29	0	0
定員/高齢者数(大東)	1.2%	1.0%	0.0%	1.4%	0.0%	0.6%	0.0%	2.7%	0.5%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%
施設数合計(千厩)	1	0	0	1	0	2	0	3	0	2	1	1	0
定員合計(千厩)	80	0	0	80	0	36	0	85	0	50	29	27	0
定員/高齢者数(千厩)	2.0%	0.0%	0.0%	2.0%	0.0%	0.9%	0.0%	2.1%	0.0%	1.2%	0.7%	0.7%	0.0%
施設数合計(東山)	1	1	0	1	0	1	0	2	0	0	0	0	1
定員合計(東山)	50	70	0	100	0	18	0	65	0	0	0	0	70
定員/高齢者数(東山)	1.9%	2.7%	0.0%	3.9%	0.0%	0.7%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.7%
施設数合計(室根)	1	0	0	0	0	2	1	1	2	1	0	0	0
定員合計(室根)	80	0	0	0	0	27	8	30	28	25	0	0	0
定員/高齢者数(室根)	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	0.4%	1.5%	1.4%	1.2%	0.0%	0.0%	0.0%
施設数合計(川崎)	1	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0
定員合計(川崎)	52	0	0	0	0	9	0	25	10	0	0	0	0
定員/高齢者数(川崎)	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	1.8%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
施設数合計(藤沢)	1	0	0	1	0	2	0	2	1	0	0	0	0
定員合計(藤沢)	87	0	0	60	0	18	0	63	18	0	0	0	0
定員/高齢者数(藤沢)	2.8%	0.0%	0.0%	1.9%	0.0%	0.6%	0.0%	2.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

出典：平成29年度社会福祉の現況（一関市福祉事務所）

地域別保育所等の整備状況

保育所等施設数は全市で58施設であり、一関地域に約半数の施設があります。

なお、市内では平成29年4月1日時点で待機児童はありませんでした。

	合計	保育所・認定こども園	小規模保育事業	家庭的保育事業	へき地保育所・児童館	幼稚園
施設数合計(一関市)	58	35	4	3	4	12
定員合計(一関市)	4502	3187	75	15	150	1075
定員/0~5歳児童数(一関市)	95.3%	67.5%	1.6%	0.3%	3.2%	22.8%
施設数合計(一関)	29	14	3	2	2	8
定員合計(一関)	2337	1485	57	10	60	725
定員/0~5歳児童数(一関)	88.8%	56.4%	2.2%	0.4%	2.3%	27.5%
施設数合計(花泉)	6	4	1	0	0	1
定員合計(花泉)	498	390	18	0	0	90
定員/0~5歳児童数(花泉)	98.6%	77.2%	3.6%	0.0%	0.0%	17.8%
施設数合計(大東)	7	6	0	0	0	1
定員合計(大東)	450	390	0	0	0	60
定員/0~5歳児童数(大東)	103.2%	89.4%	0.0%	0.0%	0.0%	13.8%
施設数合計(千厩)	6	4	0	0	1	1
定員合計(千厩)	507	317	0	0	50	140
定員/0~5歳児童数(千厩)	126.8%	79.3%	0.0%	0.0%	12.5%	35.0%
施設数合計(東山)	4	2	0	0	1	1
定員合計(東山)	225	125	0	0	40	60
定員/0~5歳児童数(東山)	97.8%	54.3%	0.0%	0.0%	17.4%	26.1%
施設数合計(室根)	1	1	0	0	0	0
定員合計(室根)	110	110	0	0	0	0
定員/0~5歳児童数(室根)	78.6%	78.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
施設数合計(川崎)	2	1	0	1	0	0
定員合計(川崎)	95	90	0	5	0	0
定員/0~5歳児童数(川崎)	84.1%	79.6%	0.0%	4.4%	0.0%	0.0%
施設数合計(藤沢)	3	3	0	0	0	0
定員合計(藤沢)	280	280	0	0	0	0
定員/0~5歳児童数(藤沢)	105.3%	105.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

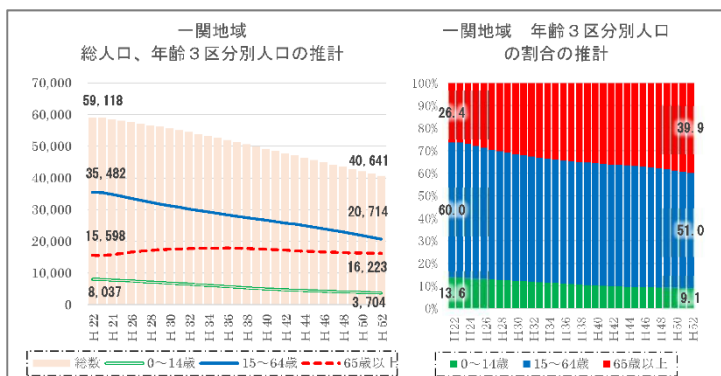
出典：平成29年度社会福祉の現況（一関市福祉事務所）、一関市教育委員会資料

4.2 人口の将来推計による各地域の分析

一関市人口ビジョン（平成27年10月）では各地域において人口の将来推計を行っています。一関市人口ビジョンを基とした各地域の将来推計の分析を行いました。

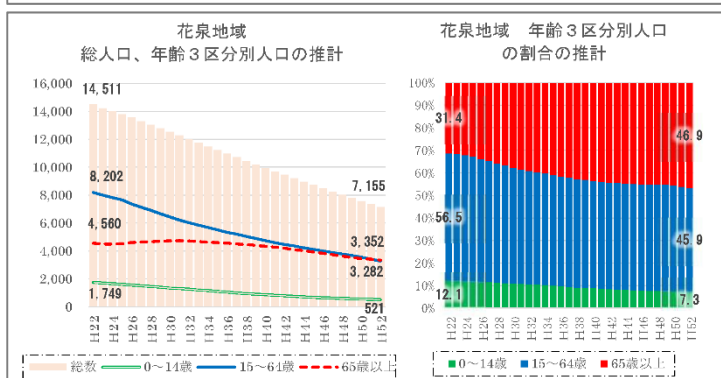
(1) 一関地域

一関地域の人口は減少を続け、平成52年（2040年）に40,641人と推計されます。65歳以上の人口の地域の人口に占める構成比は増加し、平成52年（2040年）には39.9%と推計されます。



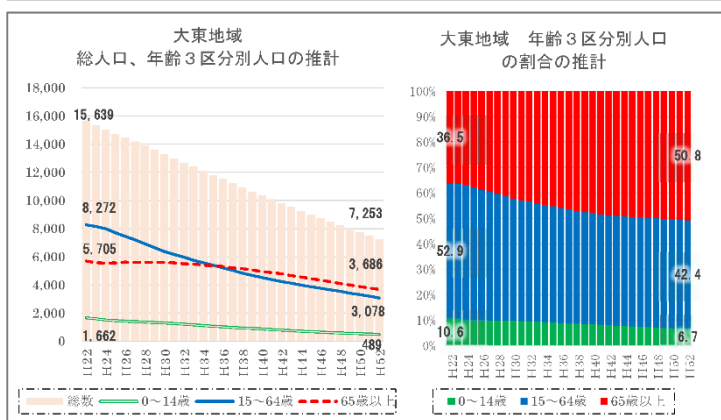
(2) 花泉地域

花泉地域の人口は減少を続け、平成52年（2040年）に7,155人と推計されます。65歳以上の人口の地域の人口に占める構成比は増加し、平成52年（2040年）には46.9%と推計されます。



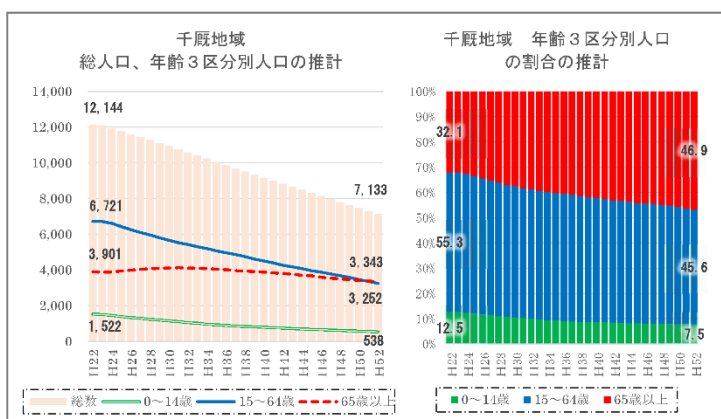
(3) 大東地域

大東地域の人口は減少を続け、平成52年（2040年）に7,253人と推計されます。平成36年以降、65歳以上の人口が15～64歳の人口を上回ります。65歳以上の人口の地域の人口に占める構成比は増加し、平成52年（2040年）には50.8%と推計されます。



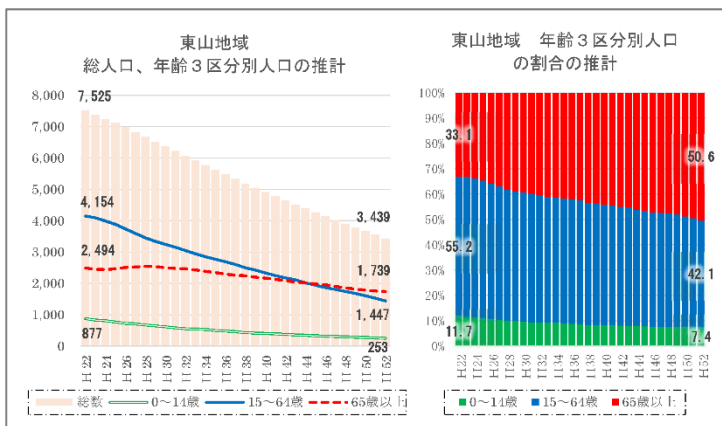
(4) 千厩地域

千厩地域の人口は減少を続け、平成52年（2040年）に7,133人と推計されます。65歳以上の人口の地域の人口に占める構成比は増加し、平成52年（2040年）には46.9%と推計され、15～64歳の人口の構成比45.6%を上回ります。



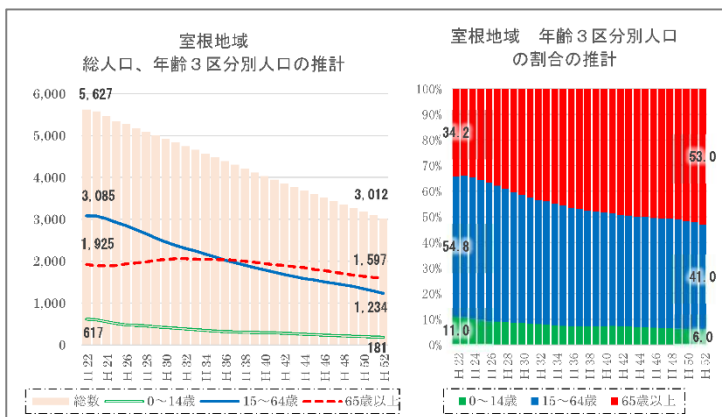
(5) 東山地域

東山地域の人口は減少を続け、平成 52 年（2040 年）に 3,439 人と推計されます。平成 44 年以降、65 歳以上の人口が 15～64 歳の人口を上回ります。65 歳以上の人口の地域の人口に占める構成比は増加し、平成 52 年（2040 年）には 50.6%と推計されます。



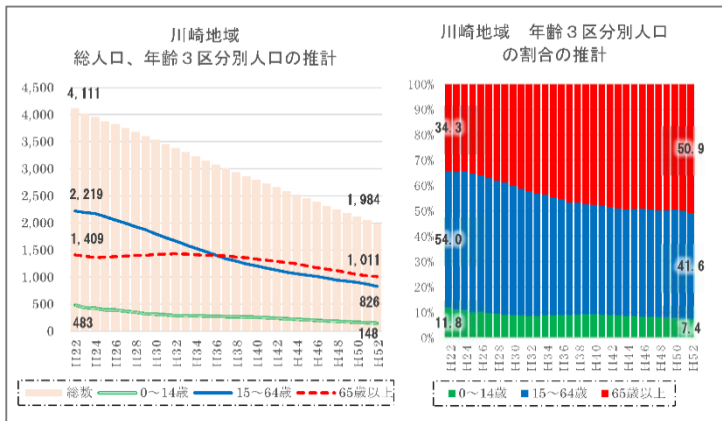
(6) 室根地域

室根地域の人口は減少を続け、平成 52 年（2040 年）に 3,012 人と推計されます。平成 37 年以降、65 歳以上の人口が 15～64 歳の人口を上回ります。65 歳以上の人口の地域の人口に占める構成比は増加し、平成 52 年（2040 年）には 53.0%と推計されます。



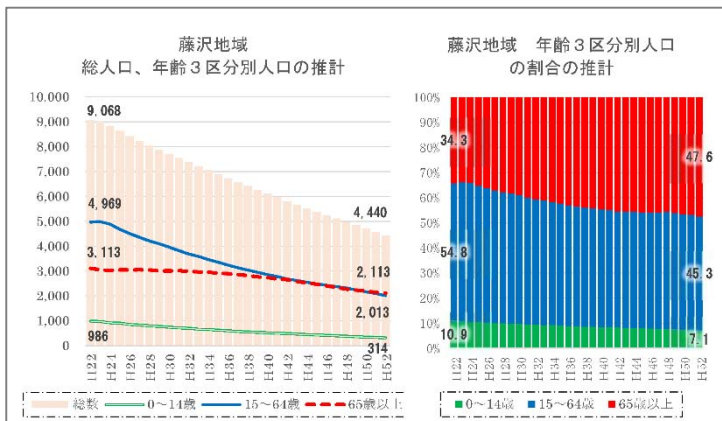
(7) 川崎地域

川崎地域の人口は減少を続け、平成 52 年（2040 年）に 1,984 人と推計されます。平成 37 年以降、65 歳以上の人口が 15～64 歳の人口を上回ります。65 歳以上の人口の地域の人口に占める構成比は増加し、平成 52 年（2040 年）には 50.9%と推計されます。



(8) 藤沢地域

藤沢地域の人口は減少を続け、平成 52 年（2040 年）に 4,440 人と推計されます。65 歳以上の人口の地域の人口に占める構成比は増加し、平成 52 年（2040 年）には 47.6%と推計されます。



4.3 各地域の住宅事情

(1) 一関地域

- 人口規模が市内で最も大きく、商業、業務、医療等の多様な機能が集積するなど、市の拠点として位置づけられています。
- 高齢化率も市内では低く、小規模世帯が多いなど、都市化の傾向が見られる地域となっています。
- 持家、民間賃貸住宅の供給が活発にみられる一方で、丘陵部に計画的に整備された住宅市街地においては、住宅が老朽化し、空家が発生する傾向にあります。
- 国道沿道における商業、住宅立地により、一ノ関駅西口周辺の旧来からの中心部が衰退する傾向にあります。
- 市営住宅等の戸数は721戸で、全体1,243戸の58.0%を占めており、昭和20、30年代の木造住宅や、建築後35年を経過した中層耐火構造の住棟があります。

(2) 花泉地域

- 市内で3番目の人口規模を有する地域となっています。
- 約90%が持家ですが、近年は東日本大震災の復興需要等により民間賃貸住宅に住む世帯が増えています。
- 市営住宅等戸数は86戸で全体の6.9%を占めており、すべて耐用年数を超過しています。

(3) 大東地域

- 市内で2番目の人口規模を有し、地域内での交通環境は整備されています。
- 高齢化率は40.5%、世帯の中の高齢単身世帯の割合は14.2%であり、市内では最も高い状況です。
- 持家率は90%以上であり、近年も民間賃貸住宅に住む世帯は減少しています。
- 破風や2階を持つ農家住宅や蔵づくりの町家住宅などの従来の住宅様式を継承する民家が多く残っています。
- 市営住宅等の戸数は118戸で全体の9.5%を占めており、特徴的な景観をもつ大明神住宅があります。

(4) 千厩地域

- 人口規模は市内で4番目であり、東磐井の拠点となっています。
- 高齢化率は36.4%で一関地域・花泉地域に次いで低い状況です。
- 下水道処理区域のなかで下水道に直結したことを示す水洗化率は27.9%で、市内では最も低い状況です。
- 近年は東日本大震災の復興需要等により民間賃貸住宅に住む世帯が増えています。
- 市営住宅等の戸数は58戸で全体の4.7%を占めており、すべて耐用年数を超過しています。

(5) 東山地域

- 水洗化率は79.4%で最も高い状況です。
- 観光拠点が地域内に存在しています。
- 持家率は90%以上ですが、近年、若干民間賃貸住宅に住む世帯が増えています。

-
- 市営住宅等の戸数は 109 戸で全体の 8.8%を占めており、特定公共賃貸住宅と市営住宅をあわせて整備することにより、良好な街並みを形成している住宅団地もあります（山谷住宅、山谷特定公共賃貸住宅）。

(6) 室根地域

- 高齢化率は 39.6%で、大東地域に次いで高い地域となっています。
- 室根山の南側に広がる田園地帯で、一関地域や千厩地域等の拠点とは、幹線道路によってつながっています。
- 約 90%が持家ですが、近年、若干民間賃貸住宅に住む世帯が増えています。
- 市営住宅等の戸数は 60 戸で全体の 4.8%を占めています。また、特定公共賃貸住宅を整備しており、主に若年層が居住しています。

(7) 川崎地域

- 高齢者がいる世帯の割合が 75.5%で、市内で最も高い地域となっています。
- 国道等の整備により、地域の利便性は向上しています。
- 約 95%が持家であり、近年、若干、民間賃貸住宅に住む世帯が減少しています。
- 市営住宅は近年に建設されたものが多く、戸数は 31 戸で全体の 2.5%を占めています。

(8) 藤沢地域

- 高齢化率が 38.2%で、市内のなかでも高い水準にあります。
- 持家率は 90%以上ですが、近年、民間賃貸住宅に住む世帯が増えています。
- 体育館のみならず、屋内プール・ゲートボール場、モトクロス場など多様なスポーツが楽しめる場があります。
- 市営住宅等の戸数は 60 戸で全体の 4.8%を占めています。

4.4 各地域の市営住宅等

各地域の市営住宅及び特定公共賃貸住宅の戸数をみると、一関地域が 721 戸で市全体 1,243 戸の 58.0%を占めています。その他の地域は 10%未満であり、最も少ないのは川崎地域の 31 戸です。

地域別世帯数に対する市営住宅等戸数の比率をみると、全市では 2.7%ですが、一関地域は 3.0%、藤沢地域は 4.6%と多く、その他の地域は少ない状況です。最も少ないのは川崎地域の 1.7%です。

耐用年数経過状況をみると、経過率 200%を超える住戸があるのは一関地域だけです。平均経過率が最も高いのは花泉地域の 168.4%であり、続いて千厩地域 165.7%、藤沢地域 155.3%となっています。最も低いのは大東地域の 69.1%、続いて東山地域 71.1%です。

市営住宅等の地域別耐用年数経過別戸数

経過率	計	一関	花泉	大東	千厩	東山	室根	川崎	藤沢
10% 以下	27	27	0	0	0	0	0	0	0
20% 以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30% 以下	90	82	0	0	0	8	0	0	0
40% 以下	92	60	0	0	0	32	0	0	0
50% 以下	97	71	0	16	0	0	10	0	0
60% 以下	205	136	0	38	0	21	10	0	0
70% 以下	223	168	0	26	0	29	0	0	0
80% 以下	56	20	0	16	0	0	0	20	0
90% 以下	22	0	0	12	0	0	0	0	10
100% 以下	10	0	0	0	0	0	0	0	10
110% 以下	15	0	0	0	0	0	15	0	0
120% 以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130% 以下	8	0	0	0	0	0	8	0	0
140% 以下	22	0	0	0	0	0	22	0	0
150% 以下	27	0	0	10	12	0	5	0	0
160% 以下	16	0	16	0	0	0	0	0	0
170% 以下	129	46	46	0	25	0	0	0	12
180% 以下	94	45	18	0	21	10	0	0	0
190% 以下	50	22	6	0	0	9	0	0	13
200% 以下	42	26	0	0	0	0	0	1	15
210% 以下	7	7	0	0	0	0	0	0	0
220% 以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0
230% 以下	11	11	0	0	0	0	0	0	0
計	1,243	721	86	118	58	109	60	31	60
		58.0%	6.9%	9.5%	4.7%	8.8%	4.8%	2.5%	4.8%
50% 以下	306	240	0	16	0	40	0	10	0
100% 以下	516	324	0	92	0	50	10	20	20
100% 超	421	157	86	10	58	19	50	1	40
50% 以下	24.6%	33.3%	0.0%	13.6%	0.0%	36.7%	0.0%	32.3%	0.0%
100% 以下	41.5%	44.9%	0.0%	78.0%	0.0%	45.9%	16.7%	64.5%	33.3%
100% 超	33.9%	21.8%	100.0%	8.5%	100.0%	17.4%	83.3%	3.2%	66.7%
平均経過率	93.1%	78.7%	168.4%	71.1%	165.7%	74.0%	115.2%	69.1%	155.3%
世帯数	46,188	23,894	4,713	5,069	2,878	4,180	2,350	1,797	1,307
市営住宅戸数率	2.7%	3.0%	1.8%	2.3%	2.0%	2.6%	2.6%	1.7%	4.6%

出典：市資料、世帯数は平成 29 年 3 月末住民基本台帳、市営住宅等は平成 29 年 4 月時点



大東地域（大明神住宅）平成 2～15 年建設

東山地域（山谷住宅、山谷特定公共賃貸住宅）平成 17～20 年建設

5. 近年の動向

(1) 住宅セーフティネット法

平成 29 年 4 月に改正された「住宅確保要配慮者¹⁵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）」が同年 10 月 25 日に施行され、①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を都道府県（政令市及び中核市の区域ではその市）へ登録する制度、②登録住宅への経済的支援、③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援を 3 本柱とする「新たな住宅セーフティネット制度」が創設されました。

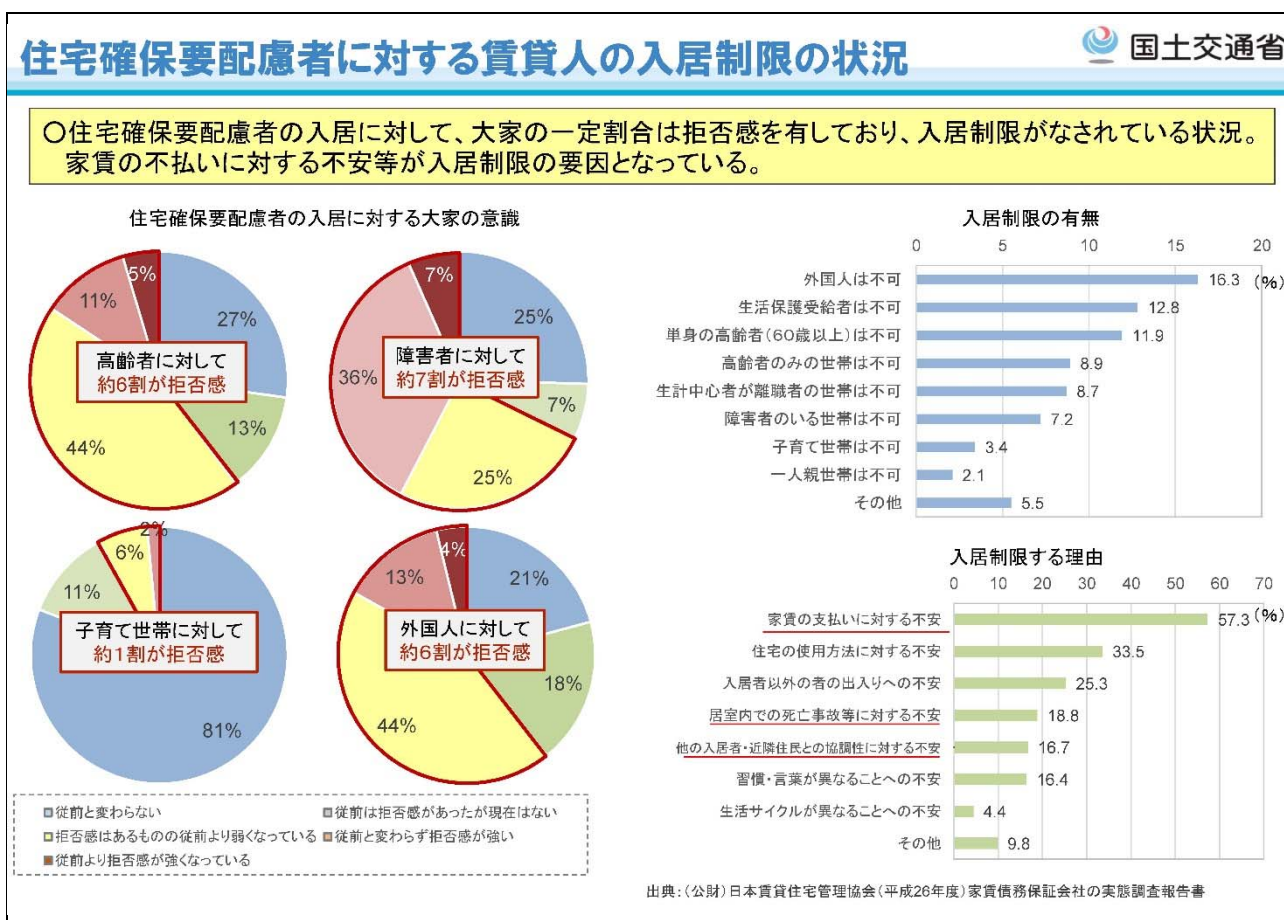


出典：国土交通省資料

¹⁵ 国土交通省資料によれば「高齢者、子育て世帯、低額所得者、障がい者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者」。詳細は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第2条第一項及び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施行規則第3条により定義されている。

(2) 賃貸住宅の賃貸人の拒否感

国土交通省資料¹⁶によると、高齢者、障がい者、外国人の入居に対して、賃貸住宅の賃貸人の6割以上が拒否感を示しています。



住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

出典：国土交通省資料

(3) 賃貸住宅の経営

賃貸住宅経営の融資保証等各種サポート事業を行っている一般財団法人の調査¹⁷によると、賃貸住宅の経営上の悩みとしては、「建物の老朽化」42.3%、「空室の増加」29.1%、「資産価値の低下」25.1%となっており、老朽化に伴う空室増、家賃収入低下により資産価値が低下していることが悩みであることがうかがえます。

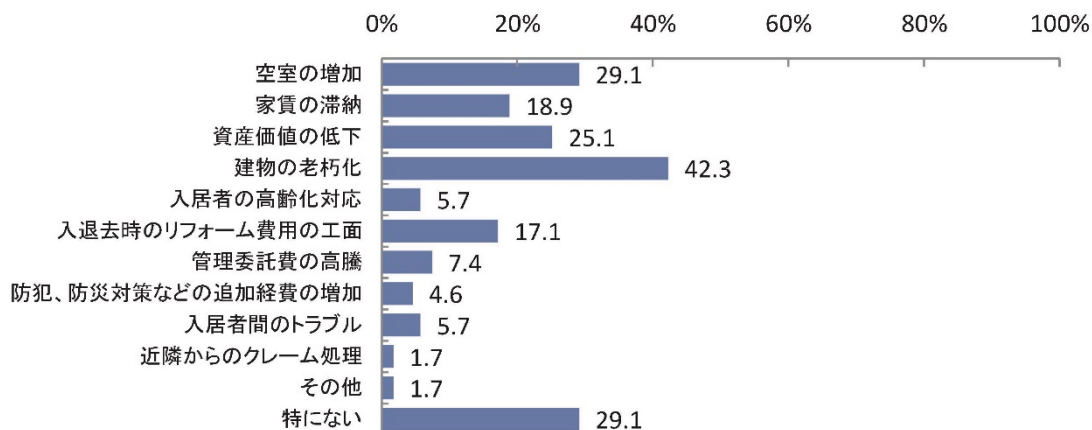
その対応策としては、計画的な修繕等が必要ですが、経営している賃貸住宅の長期修繕計画の作成状況をみると、「まったく作成していない」が36.0%で最も高く、次に「わからない」が21.7%となっており、長期的・継続的な経営意識があまり高くはないことがうかがえます。

また、経営をはじめたきっかけとしては「賃貸住宅を相続した・譲り受けたため」26.9%、「今後の安定した収入、老後の保障を得るため」22.9%、「相続税などの節税対策」17.1%が多く、安定収入と税金

¹⁶ 図版出典：「居住支援協議会の取り組み等について」平成29年2月 国土交通省関東地方整備局 データ出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成26年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

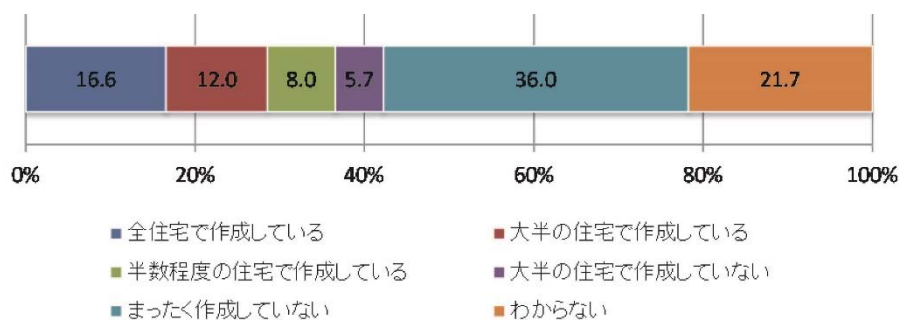
¹⁷ 資料及び図版出典：平成25年度「賃貸住宅市場の現況と中長期見通し」に関する調査研究報告書 2014年3月 一般財団法人住宅改良開発公社

対策の両方を期待して始めたものの、老朽化により収入が低下し、投資意欲・管理意欲も減退している状況がうかがえます。



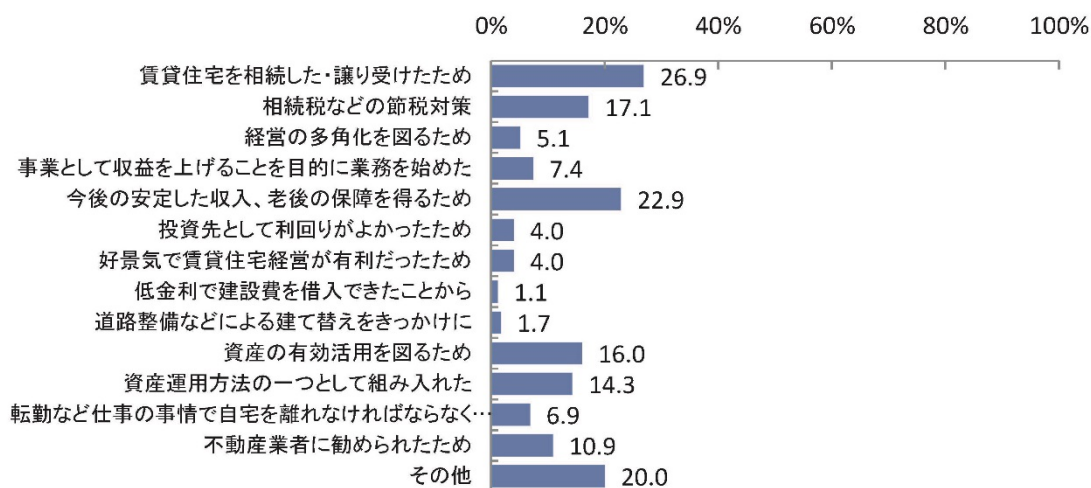
賃貸住宅経営上の悩み（複数回答、n=175）

出典：一般財団法人住宅改良開発公社資料



長期修繕計画の作成状況（n=175）

出典：一般財団法人住宅改良開発公社資料



賃貸住宅経営をはじめたきっかけ（n=175）

出典：一般財団法人住宅改良開発公社資料

(4) 若年者の消費者相談

(独) 国民生活センター資料¹⁸によれば、若年層の相談内容の上位に賃貸アパートがあります。特に 20～22 歳では男女とも 2 位となっており、若年層が正確な知識がないまま賃貸借契約を締結していることがうかがえます。

表 国民生活センターに寄せられた相談内容の商品・役務別件数 (20～22 歳)

男性(総件数: 66,659件)			女性(総件数: 70,754件)		
順位	商品・役務	件数	順位	商品・役務	件数
1	アダルト情報サイト	10,967	1	アダルト情報サイト	9,594
2	賃貸アパート	3,826	2	賃貸アパート	3,877
3	出会い系サイト	3,342	3	脱毛エステ	3,062
4	フリーローン・サラ金	2,777	4	出会い系サイト	2,952
5	デジタルコンテンツ(全般)	2,302	5	デジタルコンテンツ(全般)	2,572
6	普通・小型自動車	2,129	6	痩身エステ	2,139
7	商品一般	1,752	7	他のデジタルコンテンツ	1,899
8	携帯電話サービス	1,601	8	美顔エステ	1,674
9	他のデジタルコンテンツ	1,424	9	携帯電話サービス	1,417
10	光ファイバー	1,281	10	商品一般	1,358
11	テレビ放送サービス(全般)	1,160	11	エステティックサービス(全般)	1,351
12	他の内職・副業	1,015	12	フリーローン・サラ金	1,277
13	相談その他(全般)	924	13	医療サービス	1,176
14	教養娯楽教材	914	14	テレビ放送サービス(全般)	970
15	モバイルデータ通信	863	15	モバイルデータ通信	920

出典：国民生活センター資料

また、賃貸住宅関連の相談事例¹⁹として以下のものがあります。

(独) 国民生活センターにおける賃貸住宅関係の最近の事例

家賃の滞納	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸アパートの家賃の支払いが何度か遅れたことがある。更新時、大家が家賃保証契約をする等の条件を付けて来た。応じる必要があるのか。 ● 賃貸マンションの家賃を滞納したら保証会社から強引な督促が始まった。来月に払うと言っても督促を止めない。 ● 私と娘が入居する賃貸アパートの家賃を別居の夫が支払っている。夫が滞納し、家主から玄関に退去を求める張り紙を貼られた。一方的だ。 ● 単身赴任の夫が住んでいる賃貸マンションの家賃の支払いに遅れたところ、管理会社から督促状と家賃のほか手数料の請求を受けている。手数料の請求に納得できない。
賃貸住宅の敷金、ならびに原状回復トラブル	<ul style="list-style-type: none"> ● 2年間入居したアパートを退去したところ、敷金が返還されないばかりか高額な原状回復費用を請求されたが、どうしたらよいか。 ● 借家を退去したが、クロスと床に傷があるとして高額なリフォーム代を請求された。金額が妥当か知りたい。 ● 2年間居住した賃貸アパートを退去した。当初から傷が付いていた扉の修理代を敷金から差し引かれ不満だ。返金してほしい。 ● 築年数十年の戸建て住宅に3年間居住し退去したところ、約33万円の退去費用を請求された。高額すぎる。 ● 借家から退去した。きちんと清掃をして引き渡しをしたが、ハウスクリーニング費用15万円を請求された。払いたくない。

出典：国民生活センター資料

¹⁸ 図版出典：「成人になると巻き込まれやすくなる消費者トラブルーきっぱり断ることも勇気！」平成28年10月27日 (独) 国民生活センター PIO-NETにおける契約当事者「18歳～19歳」と「20歳～22歳」に関する相談情報の比較詳細(2011年度～2016年度)

¹⁹ 資料出典：(独) 国民生活センター http://www.kokusen.go.jp/soudan_topics/index.html

(5) シェア居住

近年多様な居住ニーズへの対応として、シェアハウス、シェア居住が増えているといわれていますが、統計上把握することは困難です。国土交通省では、シェア居住の実態を、アンケート調査を通じて市場規模や運営状況を把握しています²⁰。

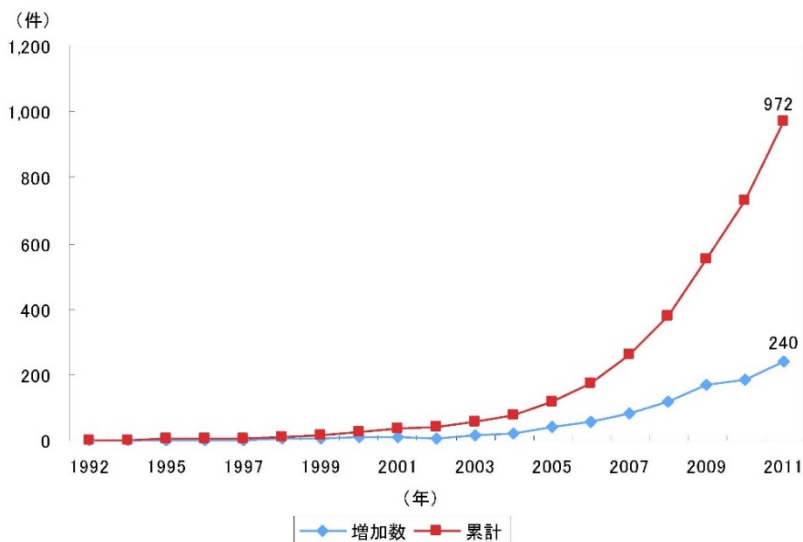
まず、当該調査における用語の定義は以下のとおりです。

共同居住形態の用語の定義

用語	定義
シェア住居（本調査の主要対象）	家族や親類（交際相手も含む）以外の他人と生活関連施設等を共用し、運営事業者が入居者と個室あるいはベッド単位で居住に関する契約を結ぶ住居。1ヶ月以上の継続居住を前提とする。
シェアハウス ² 、ゲストハウス等	シェア住居の一形態。対象となるターゲットや共用施設の充実度などにより、各運営事業者において名称を使い分けているものの、明確な区分はない。
ルームシェア ³ （本調査の主要対象ではないが、適宜状況把握する）	家族や親類（交際相手も含む）以外の他人と生活関連施設等を共用する居住形態。「シェア住居」との違いは、入居者の代表あるいは全員が賃貸借契約を締結するとともに、住居の共用部の管理・運営等に事業者が介入することはない点である。

出典：国土交通省資料

次に物件数ですが、シェアハウスを多く取り扱う企業のホームページに登録された新規物件数を調べると、平成17年以降急激に増加し、当該調査が実施された平成24年3月現在では累計で1,000件を超えています。



出典：株式会社ひつじインキュベーション・スクエア

注1) 「累計」には閉鎖・撤退件数は含まれない。

注2) 株式会社ひつじインキュベーション・スクエアに登録されている物件のみの数値

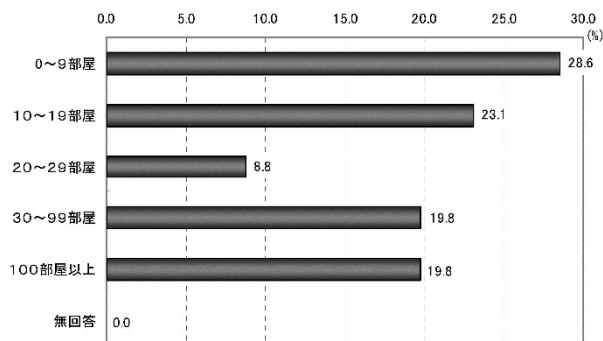
シェア住居新規物件数と累計

出典：国土交通省資料

²⁰ 民間賃貸住宅における共同居住形態に係る実態調査報告書 平成24年3月 国土交通省住宅局

シェアハウスの貸主である運営事業者ごとの運営部屋数は「0-9 部屋」が 28.6%で最も多いものの、「100 部屋以上」が 19.8%を占めており、運営事業者の規模は多岐にわたります。

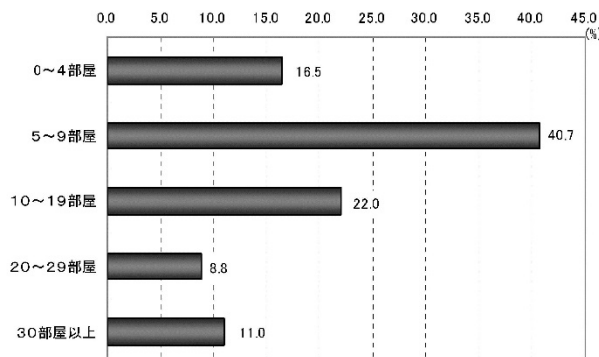
典型的な物件における個室専用部屋数については、「5-9 部屋」40.7%が最も多くなっています。2階建てのアパート的な物件が多いものと想定されます。



出典：事業者を対象としたアンケート調査

運営事業者ごとの運営部屋数
(個室、平成 23 年度末)

出典：国土交通省資料



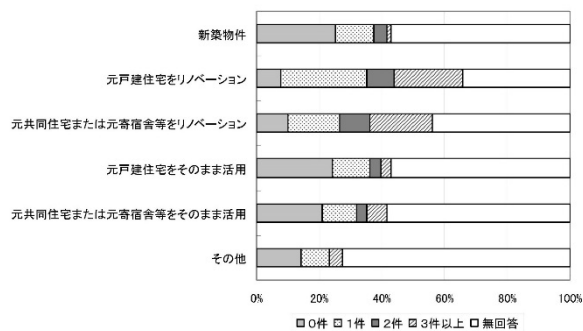
出典：運営事業者を対象としたアンケート調査

典型的なシェア住居における
物件あたりの専用部屋数 (個室)

出典：国土交通省資料

シェア住居の建物は、元戸建て住宅または共同住宅・寄宿舎をリノベーション²¹したものが多くなっています。

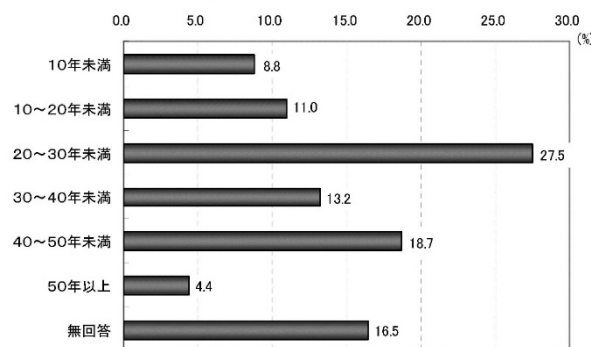
典型的な物件の築年数は「20-30 年未満」が 27.5%を占め、30 年以上、40 年以上も 10%を超えています。建物の状況をあわせると、戸建の空家も活用されていると推測されます。



出典：運営事業者を対象としたアンケート調査

シェア住居の建物の状況

出典：国土交通省資料



出典：運営事業者を対象としたアンケート調査

典型的な物件の築年数

出典：国土交通省資料

²¹ 「リノベーション」とは、既存の建物に大規模な工事を行うことで、性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりすることです。リフォームがマイナスの状態のものをゼロの状態に戻すための機能の回復という意味合いに対して、リノベーションはプラスαで新たな機能や価値を向上させることを意味します。よりデザイン性の高いものに改良したり、住環境を現代的なスタイルに合わせることで間取りや内外装などを変更したりすることなどが含まれます。例えば、耐久性や耐震性を高めるために壁の補修を行ったり、家族が増えたので、仕切りの壁をなくして、広々としたリビングダイニングキッチンにしたりすることなどが「リノベーション」に該当します。また、設備の変更や修繕など、システムキッチンやユニットバスの入れ替えや壁紙の貼り替え程度の比較的小規模な工事は「リフォーム」に分類されます。一方、間取り、水道管、排水管、冷暖房換気設備の変更など大規模な工事は「リノベーション」に分類されます。

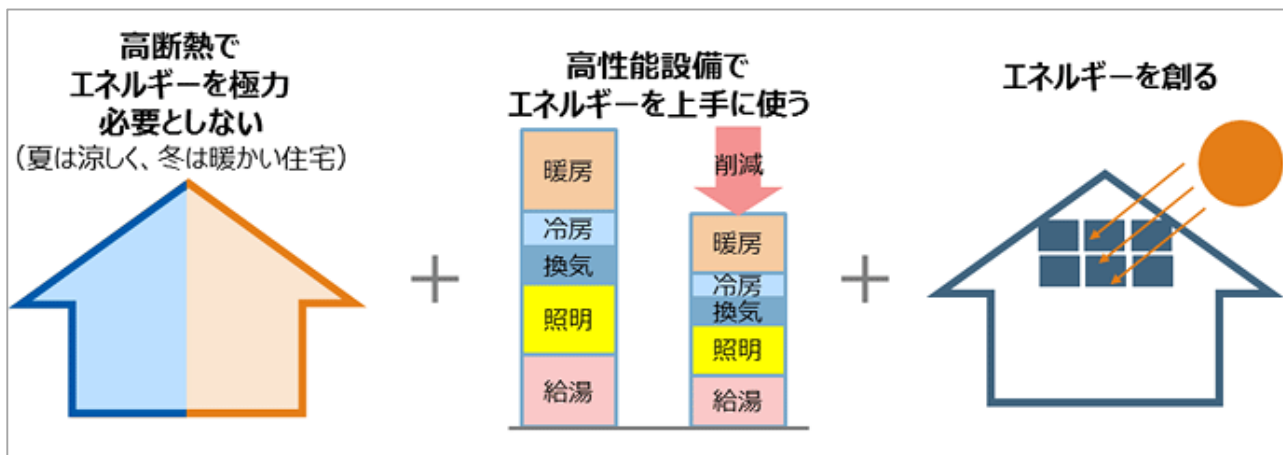
(6) ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

我が国の家庭部門における最終エネルギー消費量は石油危機以降約 2 倍に増加し、全体の 15%程を占めています。また、東日本大震災後の電力需給の逼迫やエネルギー価格の不安定化などを受け、家庭部門における省エネルギーの重要性が再認識されています。

加えて、2015 年 7 月に策定された長期エネルギー需給見通し (エネルギーミックス) では、省エネルギーについて、石油危機後並の効率改善 (35%程度) を見通しとして示しており、その実現のためには、住宅そのものの省エネが不可欠となっています。

そのため、国では ZEH (ゼッチ) (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の普及により、家庭部門におけるエネルギー需給構造を抜本的に改善することが期待されます。

ZEH (ゼッチ) (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを旨とした住宅」です。



ZEH の概念

出典：経済産業省

ZEH 普及に向けた政府の目標

エネルギー基本計画	平成 26 年 4 月閣議決定	2020 年までに標準的な新築住宅で、2030 年までに新築住宅の平均で ZEH の実現を目指す
地球温暖化対策計画	平成 26 年 5 月閣議決定	2020 年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上を ZEH にすることを目指す
未来投資戦略 2017	平成 29 年 6 月閣議決定	「2030 年までに新築住宅・建築物について平均で ZEH・ZEB ²² 相当となることを目指す」こととし、中短期工程表の KPI ²³ として「2030 年の新築住宅及び新築建築物について平均で ZEH、ZEB の実現を目指す」こと、及び「2020 年の新築住宅の省エネ基準適合率を 100%とし、ハウスメーカー等の新築注文戸建住宅の過半数をネット・ゼロ・エネルギー・ハウス化する」ことを位置付けている

出典：経済産業省

²² ZEB (ネット・ゼット・エネルギー・ビル) は ZEH と同じ概念を建築すべてにあてはめたもの。

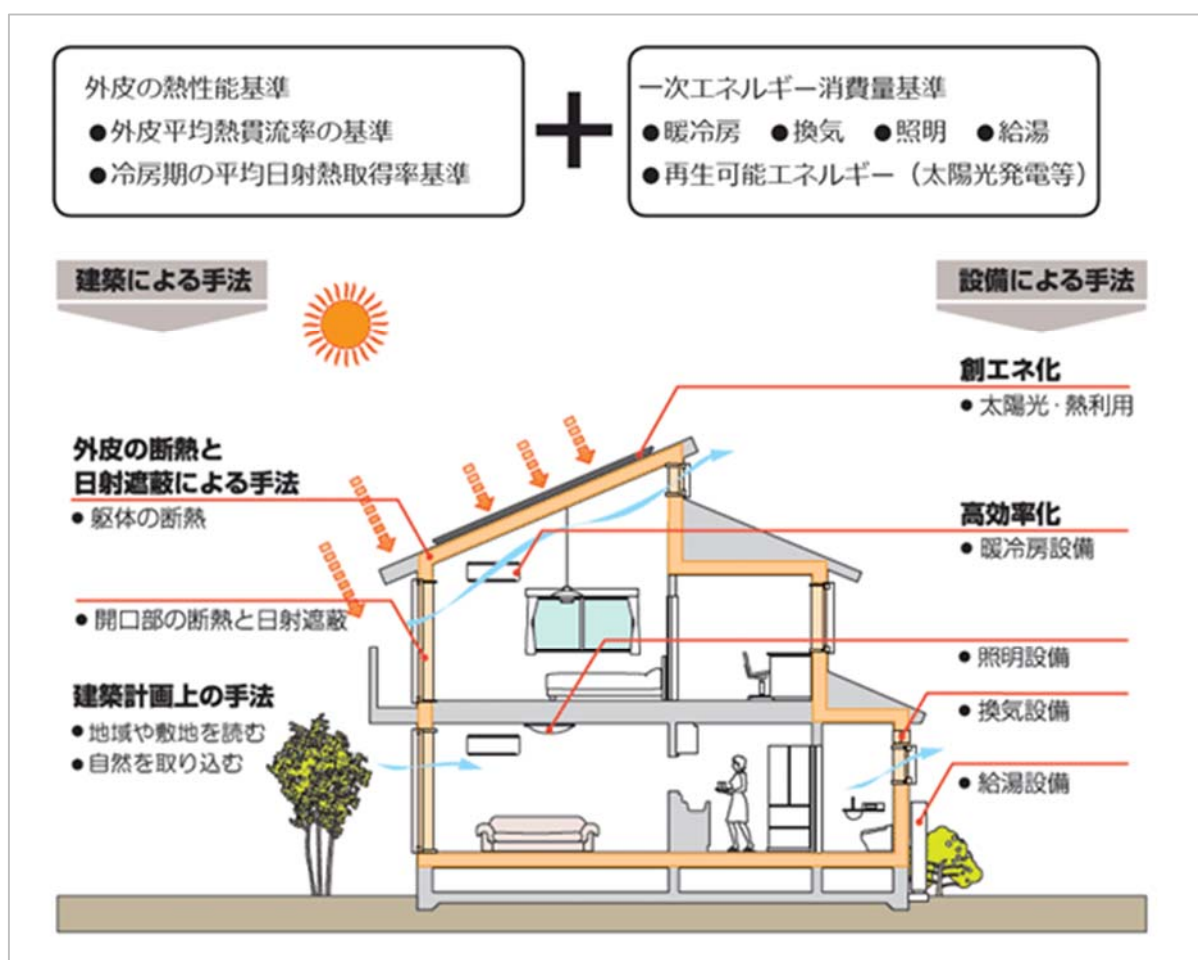
²³ KPI とは key performance indicator の略で、組織の目標の達成度を評価するための主要業績評価指標のことをいう。

(7) 省エネルギー基準の義務化

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」が、平成 27 年 7 月 8 日に公布されました。これにより、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」で措置されていた 300 m²以上の建築物の新築等の「省エネ措置の届出」や住宅事業建築主が新築する一戸建て住宅に対する「住宅トップランナー制度」等の措置に加え、新たに「大規模非住宅建築物の適合義務」、「特殊な構造・設備を用いた建築物の大臣認定制度」、「性能向上計画認定・容積率特例」や「基準適合認定・表示制度」等を措置したものとなっています。

平成 29 年 4 月からは、延べ面積 2000 m²以上の新築の非住宅建築物に対し、建築物のエネルギー消費性能基準（省エネルギー基準）の適合義務化が始まりました。平成 32 年（2020 年）までに、戸建て住宅も含む全ての新築の建築物で適合義務化が段階的に拡大していきます。義務化されると、耐震や防火などと同様、省エネルギーに関しても基準に満たない建物は建築確認が下りなくなります。

住宅の省エネルギー性能については、「住宅の窓や外壁などの外皮性能を評価する基準」「設備機器等の一次エネルギー消費量を評価する基準」の 2 つの基準により評価することとなっています。

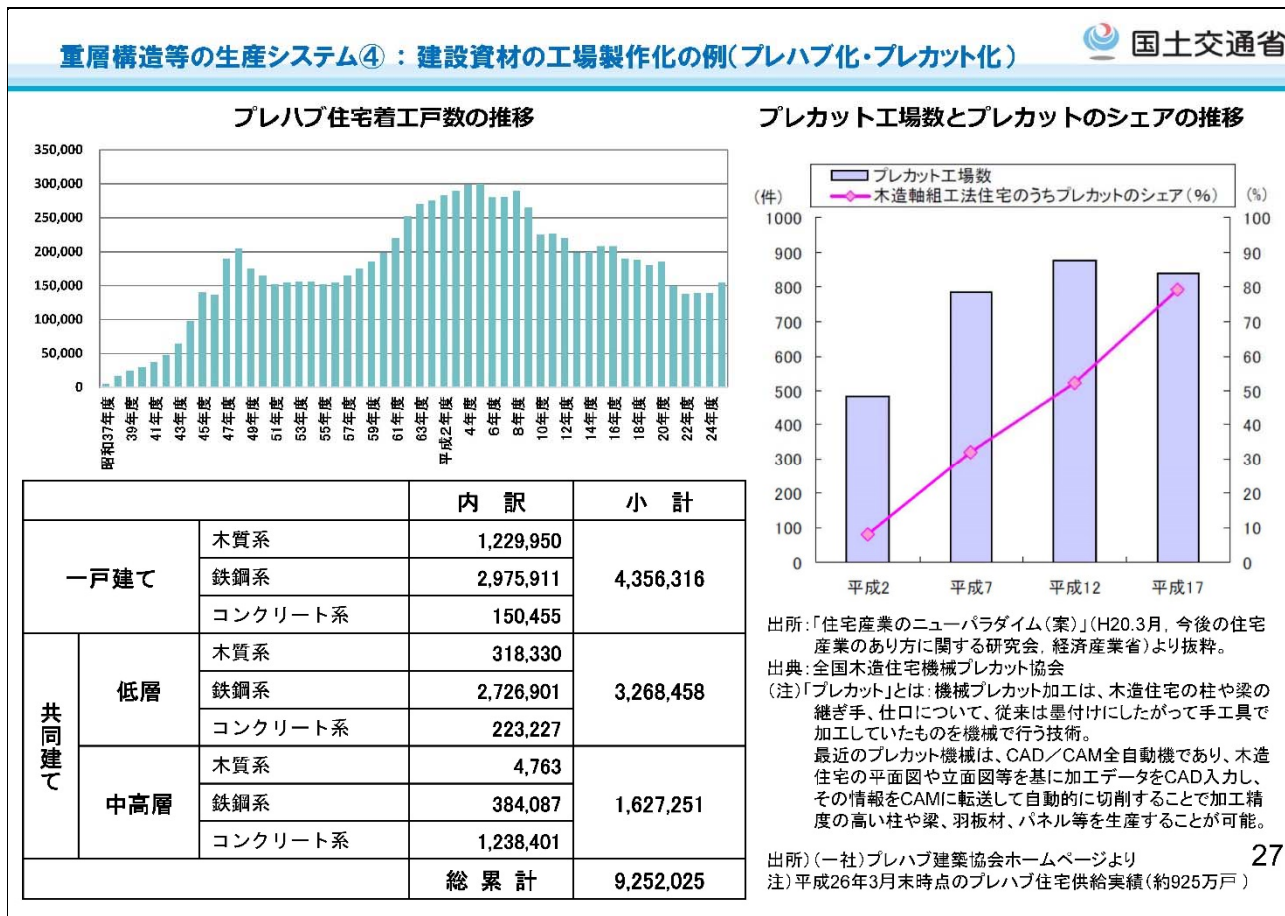


住宅の省エネルギー基準の概念

出典：一般財団法人建築環境・省エネルギー機構

(8) 建設産業

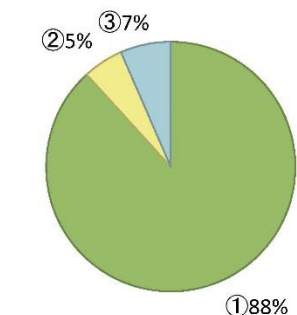
国土交通省資料²⁴によると、建設資材の工場製作化（プレハブ化、プレカット化）は進んでおり、木造軸組工法でも近年のプレカット材のシェアは80%を超えています。



出典：国土交通省資料

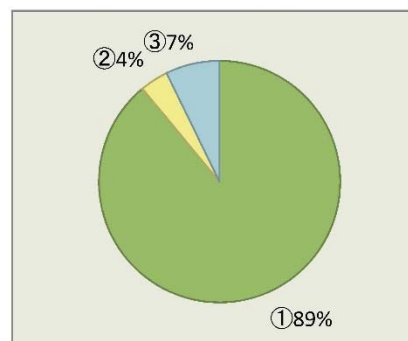
一方、全国の大工・工務店を組織している団体の調査²⁵によれば、元請けの新築住宅の約9割が在来工法です。

【全国】



■ ①在来 ■ ②2×4 ■ ③その他

【一人親方】



新築住宅元請け戸数の工法別比率

出典：全国建設労働組合総連合資料

以上から、従来型の工務店は資本力のあるハウスメーカーの下請けでプレカット材の施工を行うか、少ないながらも元請として在来工法の注文住宅を行うかの2つの方向に分かれているものと思われます。

²⁴ 建設業を取り巻く主な情勢 平成28年1月27日 国土交通省

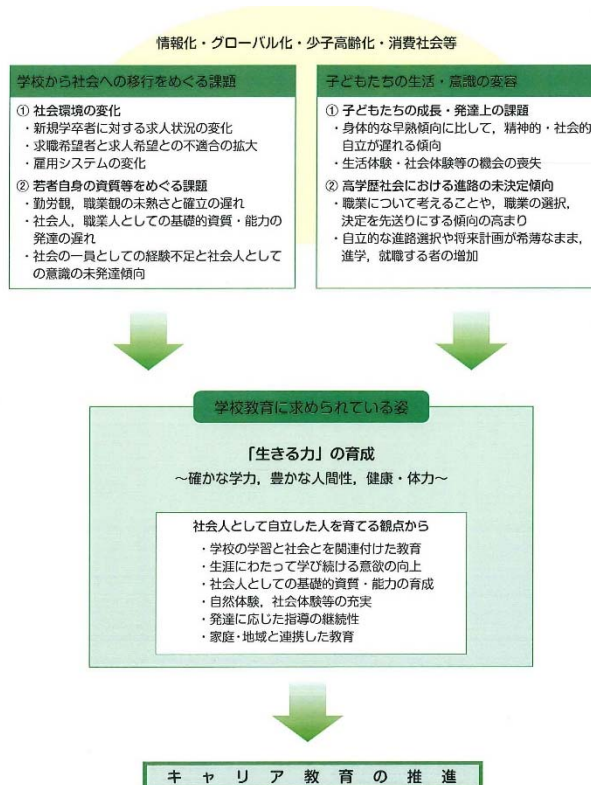
²⁵ 住宅新築・リフォーム実態調査 平成25年3月 全国建設労働組合総連合

(9) 住宅に関する教育

文部科学省では、「学校と社会及び学校間の円滑な接続を図るためのキャリア教育（望ましい職業観・勤労観及び職業に関する知識や技能を身につけさせるとともに、自己の個性を理解し、主体的に進路を選択する能力・態度を育てる教育）」²⁶を進めています。

岩手県でも学校教育のなかの重要な要素と位置づけ、キャリア教育優良学校として岩手県立千厩高等学校、キャリア教育優良教育委員会として一関市教育委員会を選定しています²⁷。

住宅に関しては、家庭科における「自己理解・自己管理能力」を高める指導内容例として「消費生活の現状と消費者問題や消費者の権利と責任を理解し、生涯を見通した経済計画について考える」「ライフステージごとの衣食住の生活を科学的に理解し、持続可能な社会を目指して安全と環境に配慮して、主体的に衣食住を営むことができる」等において触れられています。



キャリア教育が必要となった背景と課題

出典：文部科学省資料²⁸

市内のキャリア教育の取組み

<p>岩手県立千厩高等学校 平成 28 年度表彰</p>	<p>同校は明治 34 年の創立以来、時代の変化に応じた幾多の変遷を経て、114 年目を迎える「普通科」、農業系の「生産技術科」、工業系の「産業技術科」の 3 学科から構成されている岩手県で唯一の普通科・専門学科併置校です。</p> <p>同校が全ての学科の生徒に共通する取組として平成 17 年度から実施しているのが、NIE（新聞記事を活用した教育実践）です。同校の特徴は、「キャリア教育」の機能を持つ NIE の実践をベースに、日常の教育活動を「キャリア教育」の視点で捉え直し、社会的・職業的自立に必要な能力を育成する「キャリア教育」を PDCA に基づき継続的に推進してきました。また、3 学科が 1 つの学校として融合し、地域とともに歩んできた同校は、地域と触れ合い地域を活性化しながら、普通科生徒の職業理解を促進させるとともに、専門学科に通う生徒の進路選択肢を広げ、有為な人材の育成を実現させるなど、3 学科併置の特徴を有効に活用しながら、キャリア教育を実践してきた取り組みが評価されました。</p>
<p>一関市教育委員会 平成 20 年度受賞</p>	<p>一関市教育委員会は、平成 18 年度「いきいき いわいつ子 2006」を策定し、「キャリア・ソーシャルスキルアップ体験事業」に取り組みました。平成 19 年度には「中学生の社会体験学習」を実施し、市内全中学校第 2 学年が 3 日から 5 日間の体験学習に取り組みました。また、ジョブカフェとの共催でシンポジウムを開催するなど市全体のキャリア教育の実践が高く評価されたものです。</p>

出典：岩手県資料

²⁶ 1999 年の中央教育審議会答申「初等中等教育と高等教育との接続の改善について」より

²⁷ 岩手県 HP <http://www.pref.iwate.jp/kyouiku/gakkou/career/003266.html>

²⁸ 「高等学校キャリア教育の手引き」文部科学省 http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/career/1312816.htm

住宅に関するキャリア教育は、消費者教育と重複するところも多く、消費者教育については、消費者庁が「消費者教育ポータルサイト」²⁹により、消費者教育の教材、講座、取組の情報を提供しています。住宅に関しては、高校生及び成人向けに東京都が作成した教材³⁰があり、賃貸契約のトラブルや対処方法についてまとめています。



ちょっと待った！その契約 賃貸住宅の契約トラブルを防ぐために
(教材の目的)

賃貸契約の相談内容のうち、特に、退去時のハウスクリーニング、クロス張り替え、フローリングの傷、畳表換え、ふすま張り替え等といった原状回復費用および敷金に関する相談が、例年多い傾向にあります。またインターネットの普及やシェアハウス・ドミトリー、家賃保証会社の出現などにより、住居の探し方や契約形態などが多様化していることを踏まえ、トラブル事例と対処方法および未然防止のためのポイントをまとめています。

東京都が作成した賃貸住宅に関する消費者教育の教材

出典：東京都資料

また、資産として住宅を見る場合には住宅ローンに関する知識も重要です。住宅ローンに関する消費者教育の教材としては、金融広報中央委員会の刊行物などが「消費者教育ポータルサイト」で紹介されています。

元利均等返済・元金均等返済の違い

【元利均等返済方式】
返済額(元金+利息)が一定です。金利タイプが変動金利ローンの場合、返済額は5年ごとに変動しますが、増加する場合は増加幅を25%以内に抑えるルールがあります。
(メリット)
返済額が一定額に決まり、返済計画を立てやすい点です。とくに、変動金利を選んで借入後に予期せぬ金利上昇が起こった場合に、支払負担が急増するリスクを避けられます。
(デメリット)
元金均等方式と比べて、元金部分の返済ペースが遅く、返済総額が増えることです。

【元金均等返済方式】
返済額は、元金を毎回同額ずつ返済し、残元金に応じた利息分が上乗せされて決まります。
(メリット)
元利均等方式よりも元金部分の返済ペースが早く、返済総額を抑えることができます。将来の収入減を予想している人は、固定金利を選んで、だんだんと返済までの返済負担を軽くしていくことができます。
(デメリット)
当初の返済負担が大きいことです。

繰上返済の選択

繰上返済は、預金が貯まったり、一時的な収入があった場合にその資金を借入元金の返済にあてることです。元利均等方式での繰上げ返済の方法には、**返済期間短縮型**と**返済額軽減型**があります。両者のどちらを選択するかによって、利用者のメリットが異なってきますので、ニーズに合わせて繰上げ返済方法を選ぶことが重要です。

【返済期間短縮型】
返済金(たとえば、100万円)を一定期間の元金の返済にあて、その期間分だけ返済期間を短縮する方法です。同じ額を繰上げ返済しても、繰上げ返済する時期が早いほど、長い期間が短縮できます。できるだけ早く返済したい人は、この方法が向いています。

【返済額軽減型】
返済期間短縮型と同様に返済金(たとえば、100万円)を一定期間の元金の返済にあてますが、繰上げ返済実施時点で、返済期間を変えずに残りの期間の返済元金を再計算する点で返済期間短縮型と異なります。返済期間は変わりませんが、毎回返済額は軽減されます。毎回返済負担を減らしたい人には、こちらが向いています。

繰上げ返済は、資金を元金部分の返済にあてますから、借入れを行って早い段階ほど、また借入期間が長いものほど、将来支払うはずだった利息分をより身軽にできます。

金融広報中央委員会による住宅ローンの説明資料「金融商品なんでも百科」³¹

出典：金融広報中央委員会資料

²⁹ 消費者庁 HP <http://www.caa.go.jp/kportal/index.php>

³⁰ 東京都 HP <http://www.shouhiseikatou.metro.tokyo.jp/manabitai/kyouzai/main/012.html>

³¹ 金融広報中央委員会 HP https://www.shiruporuto.jp/public/data/magazine/hyakka/part2/jutaku_loan/

また近年では「住教育」という言葉もあります。一般社団法人住教育推進機構では、住生活基本計画に基づき、「住むことは、人と人、人との・こと、人と空間、人と環境など、さまざまな関わりの中で成り立っています。住教育では、そういった関わりを学び、考え、実践することで、社会の中で多様な価値観と出会いながら、自らの住生活を創造し、夢や希望を実現していく力をつけることをめざしています」³²と「住教育」の必要性を述べています。

住宅情報提供協議会では、「住教育ガイドライン」を策定しています。このガイドラインでは、住教育の領域を下表のとおり示すほか、さまざまな授業の展開事例を掲載しています。

住教育の領域³³

領域	概要	具体的な内容
人と住まい	住まいの安全・安心、家族の語らいやくつろぎ・団らんなど、住まいの機能や構造、生活との関係を学習します。	<ul style="list-style-type: none"> ・住まいの機能 ・住まいの構造・建て方 ・住まいの変遷 ・住生活様式
住まいの空間と構成	人が住む器は、人体寸法が基本です。それに動作空間が加わることで、へやとへやをつなぐ原理があることなど、暮らしに対応した住まいの空間や構成を学習します。	<ul style="list-style-type: none"> ・人、もの、空間の寸法 ・へや、住まいの規模 ・住まいの構成 ・仕上げと色彩
住まいと社会	住生活に必要なライフライン、地域の中での住まい、まちの良好な景観など、住まいと社会のつながりを学習します。	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅水準、住宅事情 ・住宅の需要と供給 ・住宅政策 ・地域環境、まちづくり
住まいと環境	気候風土と住まい・住文化、環境と共生する住まい、そして住まいの維持管理のあり方を学習します。	<ul style="list-style-type: none"> ・住居の衛生、室内環境 ・住宅の性能、設備 ・環境と共生する住まい ・住まいの維持管理

住宅に関する消費者教育は契約や法律、金融の側面、住教育は建築文化の側面が強いといえます。

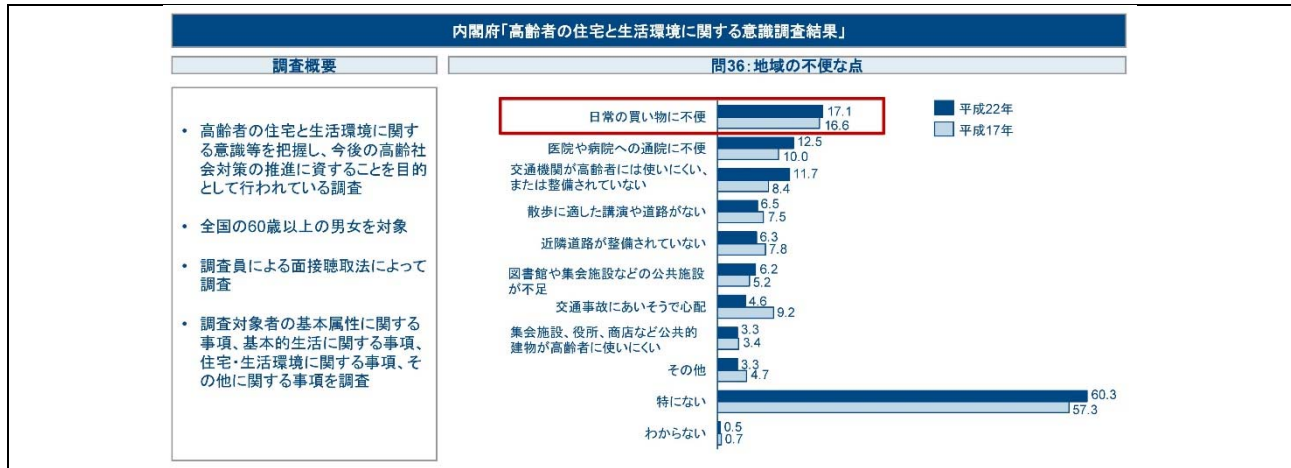
³² 一般社団法人住教育推進機構「住教育の必然性について」より引用。 <http://www.jyukyoiku.org/img/pdf/201606exp.pdf>

³³ 一般社団法人日本住宅協会 HP「学校で住教育に取り組んでみませんか」より引用。 <http://www.jha.or.jp/contents/gekkan/jukyoyuiku/>

(10) 買物弱者問題

経済産業省では、「流通機能や交通網の弱体化とともに、食料品等の日常の買物が困難な状況に置かれている人々」を「買物弱者」と定義³⁴し、平成27年の調査では、買物弱者数は増加傾向にあり、全国に約700万人いると推計しています。

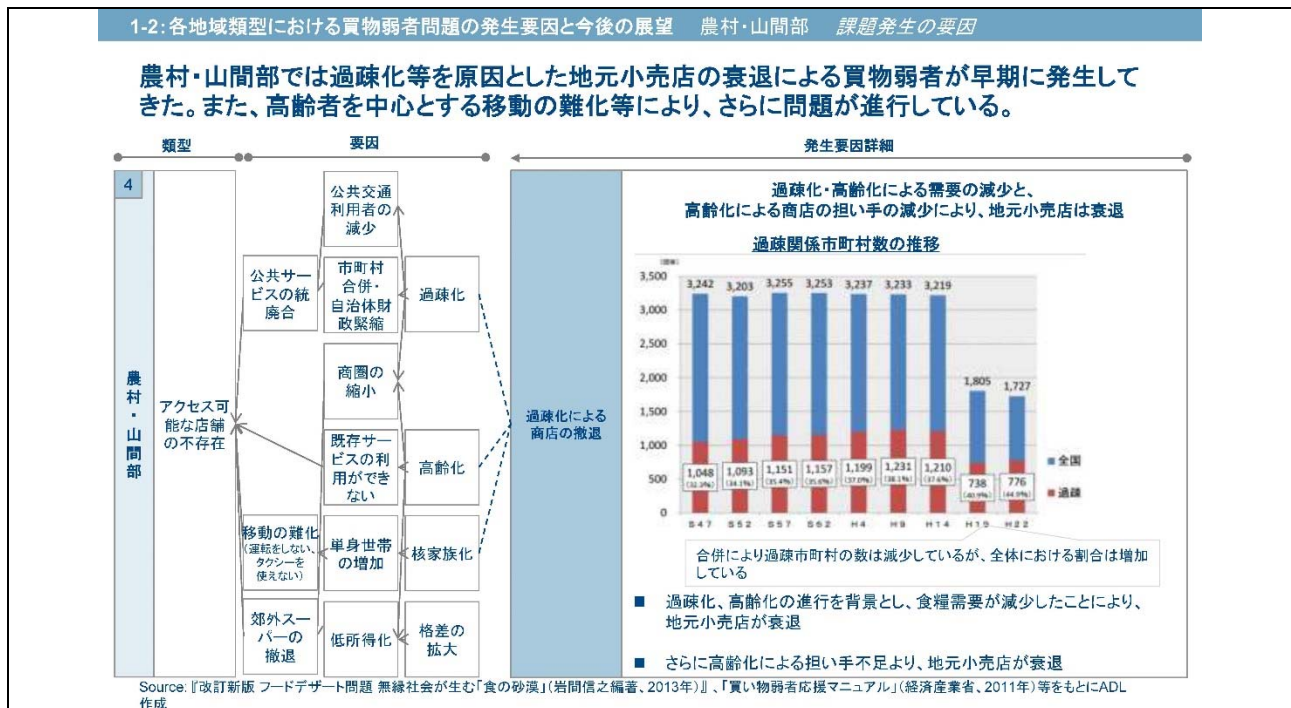
また、内閣府の調査³⁵によれば、高齢者が地域の不便な点として挙げていることの第1位が「日常の買物に不便」となっており、高齢者の17.1%が買物弱者と想定しています。



買物に困難を感じている人の割合

出典：経済産業省資料

特に経済産業省の調査では、農村・山間部における買物弱者問題の発生要因として、「過疎化等を原因とした地元小売店の衰退による買物弱者が早期に発生してきた。また、高齢者を中心とする移動の難化等により、さらに問題が進行している」と指摘しています。



農村・山間部における買物弱者問題の発生要因

出典：経済産業省資料

³⁴ 経済産業省 HP <http://www.meti.go.jp/press/2015/04/20150415005/20150415005.html>

³⁵ 内閣府「平成22年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果」

(11) 外国人雇用状況

厚生労働省岩手労働局の調査によれば、平成25年と28年の各10月の比較で、岩手県内で外国人を雇用している事業所は31.5%増加、外国人労働者数は37.2%増加しています。一関労働基準監督署管内においても事業者は38.7%増、労働者数は12.3%増と高い伸びを示しており、特に事業所数が増えています。

岩手県における「外国人雇用状況」の届出状況（各年10月1日現在、労働基準監督署管内別）

	外国人雇用事業所数（単位：所）				対前年同月比			H25-H28 同月比
	H25	H26	H27	H28	H26	H27	H28	
岩手労働局計	505	528	572	664	4.6%	8.3%	16.1%	31.5%
盛岡	165	163	174	215	▲1.2%	6.7%	23.6%	30.3%
釜石	30	31	36	45	3.3%	16.1%	25.0%	50.0%
宮古	14	22	26	30	57.1%	18.2%	15.4%	114.3%
花巻	39	30	37	37	▲23.1%	23.3%	0.0%	▲5.1%
一関	62	69	68	86	11.3%	▲1.4%	26.5%	38.7%
水沢	54	57	66	72	5.6%	15.8%	9.1%	33.3%
北上	48	51	52	56	6.3%	2.0%	7.7%	16.7%
大船渡	45	50	54	61	11.1%	8.0%	13.0%	35.6%
二戸	34	37	37	39	8.8%	0.0%	5.4%	14.7%
久慈	14	18	22	23	28.6%	22.2%	4.5%	64.3%
	外国人労働者数（単位：人）				対前年同月比			H25-H28 同月比
	H25	H26	H27	H28	H26	H27	H28	
岩手労働局計	2,492	2,697	2,822	3,418	8.2%	4.6%	21.1%	37.2%
盛岡	734	833	930	1,170	13.5%	11.6%	25.8%	59.4%
釜石	109	142	167	198	30.3%	17.6%	18.6%	81.7%
宮古	77	94	126	163	22.1%	34.0%	29.4%	111.7%
花巻	85	55	86	107	▲35.3%	56.4%	24.4%	25.9%
一関	375	363	352	421	▲3.2%	▲3.0%	19.6%	12.3%
水沢	190	187	232	274	▲1.6%	24.1%	18.1%	44.2%
北上	286	299	185	244	4.5%	▲38.1%	31.9%	▲14.7%
大船渡	292	394	388	437	34.9%	▲1.5%	12.6%	49.7%
二戸	192	223	215	241	16.1%	▲3.6%	12.1%	25.5%
久慈	152	107	141	163	▲29.6%	31.8%	15.6%	7.2%

出典：厚生労働省岩手労働局

6. 住宅政策の課題と目標

6.1 本計画における課題

6.1.1 社会情勢の変化からみた課題

(1) 少子高齢化による住宅余り時代への対応

個人における住宅の変遷は、親の家→独立して単身用賃貸住宅→結婚してやや広めの賃貸住宅→持家購入という「住宅すごろく」と呼ばれるステップアップが一般的でした。つまり持家購入は「あがり」であり、おおよそ 30 代、40 代での購入が多い状況です。

しかし、少子高齢化は、住宅市場でいえば、大きな需要層である 30 代、40 代の減少であり、新築住宅の建設を基本としてきたこれまでの住宅産業は大きな曲がり角にあります。持家だけでなく賃貸住宅の需要も基本的には縮小傾向にあります。

一方、住宅の性能は向上しており、耐用年数（木造は 22 年）を超過しても十分に活用、居住できる住宅が増えています。

現在、住宅というモノは溢れ、かつ需要が減る「住宅余り」の時代になっており、いずれは住宅がいつでも入手できるありふれた商品になる傾向にあると考えられます。つまり、立地特性や設計により個性・独自性が高いと考えられてきた「住宅」という商品が、交通の変化（将来的には自動車の自動運転機能の普及）、通信環境の変化（通信回線容量の増大）により、個別性、独自性を喪失し、「どの住宅を選んでも大差ない商品」になるということです。おそらく、今後は複数の場所で住まいを持ち、状況に応じて移動するような住まい方が増えてくるものと考えられます。

このような時代の到来を踏まえ、人々が本市に住んでもらうためには、魅力のないありふれた住宅ではなく、選択してもらえるような魅力ある住まい方、暮らし方をつくりあげる必要があります。

(2) シェアハウス等新しい住まい方への対応

近年の社会経済情勢における住宅市場の変化として特筆すべきことは、シェアハウス、シェア居住といった新たな住まい方が増加し、また社会的な認知度も高くなってきたことです。

地域的には首都圏が中心であり、単なる居住だけでなく、コワーキングスペース³⁶を設置して起業家が職住一体で生活できる、テーマを設定し同じ趣味の人が集まる、ラウンジ等の豊かな共用空間により多様な居住者が気軽にコミュニケーションできる等、様々なかたちのシェアハウスが出現しています。

特にシェアハウスは高経年の戸建て住宅、共同住宅、寄宿舎を活用して整備されているものが多く、全国的にも空家問題の解決方法の一つとして注目されています。

地方部においても、空家を使って複数の起業家や NPO 団体が拠点としてシェアする動きなど、震災復興にあわせた新しい人の動き方として着目されており、本市でも活用が望まれます。

ただし、実態としては、低家賃の狭小な賃貸住宅という側面もあるため、運営事業者が適切に運営するよう支援、指導することも必要です。

(3) 地球温暖化問題への対応

産業活動や日常生活から生じる環境への負荷が増大した結果、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出増加が地球温暖化をもたらし、地球規模で環境問題が深刻化しています。

³⁶ コワーキング (Coworking) とは、事務所スペース、会議室、打ち合わせスペースなどを共有しながら独立した仕事を行う共働ワークスタイルを指す。一般的なオフィス環境とは異なり、コワーキングを行う人々は同一の団体には雇われていないことが多い。通常、在宅勤務を行う専門職従事者や起業家、フリーランス、出張が多い職に就く者など、比較的孤立した環境で働くことになる人が興味を持つことが多い。コワーキングスペースとはそのようなワークスタイルができる環境、場のこと。

このような中、東京電力福島第一原子力発電所事故に起因した放射性物質汚染は、日本はもとより、世界各国のエネルギー政策を見直す転機となり、自然エネルギーの推進による循環型社会の構築に対する関心はますます高まっています。

本市においても、「一関市環境基本計画」「一関市地域新エネルギービジョン」「一関市地域省エネルギービジョン」「一関市バイオマス産業都市構想」等を策定し、環境問題に取り組んでいます。

住宅分野においては、国も「長期優良住宅制度³⁷⁾」や「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス (ZEH)」等の制度や「省エネルギー基準の義務化」により、良質で耐久性、省エネルギー性の高い住宅の供給を促進しています。

また、平成 12 年の建築基準法改正を契機に、3 階以上の木造耐火建築物を建てるのが可能となったことから、国は、「木のまち・木のいえ担い手育成プロジェクト³⁸⁾」や「顔の見える木材での家づくり³⁹⁾」等の事業により地域産材の活用も積極的に進めています。

本市は、土地利用のうち 56.9%が山林で占められており、これらの木材を積極的に住宅や住戸内のエネルギーに活用し、循環型社会の構築に貢献することが求められています。

6.1.2 全市的な課題

(1) 地域社会の担い手としての子育て世帯の確保

人口動向をみると、年少人口が長期的に減少しており、今後もその傾向が続くことが想定されており、市全体での子育て世帯の確保が課題となっています。

地域別にみると、一関地域以外での 7 地域において、年少人口割合は全市と比較すると少ない状況にあります。

また、ヒアリング調査においては、住宅需要が一関地域に集中し、一関地域以外の 7 地域に対する住宅需要が乏しいことが指摘できます。市民アンケートにおいても、転居意向を持つ人のうち、37.4%が一関地域への転居を希望しており、一関地域以外の 7 地域の転居希望者については、2~3 割が県内他市町村を転居先と考えている状況です。

今後は、地域コミュニティの担い手、特に次世代の担い手となる子育て世帯を中心とした若年世帯を確保することが必要です。

(2) 本市で活動する新たな人材の居住の場の確保

本市の総合計画前期基本計画ではプロジェクト 2 として「ILC を基軸としたまちづくり」を挙げています。また、まち・ひと・しごと創生総合戦略において、「人材の育成」「若者定着の促進」「移住定住の促進」「交流人口の拡大」が施策として挙げられており、今後、ILC に関する人材や、企業の生産現場で活躍する海外の人材、複数の拠点をもち生活する IT 系の起業家等、様々な人材が本市に流入することが想定されます。実際に外国人を雇用する事業所、外国人労働者数も増加傾向にあります。それら新たな人材が居住するための仕組みが必要です。特に、全国的に賃貸住宅の賃貸人の、外国人に対する拒否感が 6 割以上になることから、海外人材への居住の場の確保に関する配慮が必要です。

³⁷⁾ (国土交通省資料) 長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のことです。長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができます。

³⁸⁾ (農林水産省資料) 木造建築の設計・施工に通じた人材確保に向けた具体的な方向性を示す取組を募集し、高い目標を掲げて先駆的な取り組みを「木のまち・木のいえ担い手育成拠点」として選定し、林野庁と国土交通省とがその活動を支援しています。

³⁹⁾ (農林水産省資料) 林野庁では、住宅への地域材利用の促進のため、森林所有者から住宅生産者までの関係者が一体となって、消費者の納得する家づくり(「顔の見える木材での家づくり」)を推進しています。

6.1.3 住宅政策全般の課題

(1) 高経年持家ストックの性能向上

本市では昭和 55 年以前建築の住宅が約 4 割を占めており、耐震化や省エネルギー化（サッシ・ガラス窓の断熱性向上）が進んでいない状況です。理由として持家世帯の約 4 割が年収 300 万円未満、持家世帯の約 1/4 が単身または高齢夫婦となっており、耐震化、省エネルギー化の資金不足、意欲不足があると思われます。

住戸内のバリアフリー化は県平均と同様の水準ですが、持家世帯の高齢化が進んでいるため引き続き、バリアフリー化の推進が必要です。また、デイサービスセンター、医療機関、公園、駅までの距離が遠い住宅が多く、高齢者にとって生活必要サービスへの交通の利便性の問題があります。市民アンケートにおいても、高齢期の望ましい居住場所として 44.5%が「徒歩圏内の利便性のよい場所」を望んでおり、「多少不便でも、長年住んでいる場所」34.9%よりも多いという結果となっています。

(2) 増加する空家等の住宅ストックの活用

空家の中でも「別荘、賃貸用、売却用ではない空家」の比率が高く、売買や賃貸による活用が望まれることから、本市では空き家バンク制度を設けて空家の活用を推進しています。空き家バンクによる、移住の成功例がある一方、宅建業者の意見として「売主・買主・価格がほぼ確定した段階で宅建業者が関与しても、物件調査が十分でないので業者としてリスクが大きい」ことが指摘されており、一定の制度改善による更なる制度の普及が求められます。

ただし、市民アンケートでは、今後の住まいの活用について「子世帯が住んでもらいたい」と考える人が 29.2%を占めていますが、阻害要因として 28.0%「子世帯が遠方に住んでいること」、13.4%が「子世帯が親の住宅の維持管理に関心がないこと」を挙げており、実際に子世帯が居住するのは難しいと考えられます。そのため、空家となった場合の流通促進が必要ですが、活用の阻害要因として 10.4%が「借り手、買い手がないように思えること」、3.7%が「住宅の維持管理や処分について誰に頼んでいいかわからないこと」を挙げており、流通促進のための仕組みづくりが求められています。

また、売買の場合、リスクを減らすためには既存住宅の性能表示制度の活用や建物状況調査（インスペクション）の実施が求められますが、実際には現状有姿で売買されており、買主のリスクは大きい状況といえます。宅建業法における重要事項説明では、売主に建物状況調査を行う建築士を斡旋することが法改正により定められたものの、実際に建物状況調査をするかどうかは売主の判断に任せられています。中古住宅の流通を活性化するには、売主及び仲介する宅建業者への啓発も必要です。

(3) 民間賃貸住宅の適切な維持管理の促進

年収 300 万円から 400 万円の世帯でも持家を取得している現状があり、賃貸住宅との負担の差が小さくなっています。そのため、市場では賃貸住宅の質や規模が拡大することは難しい状況です。

賃貸住宅の家賃の幅が狭いということは、老朽化すると市場において競争力を失うため、管理不十分になるということです。ただし、相続税対策⁴⁰を目的として老朽住宅でも購入者がいることから、管理不十分な賃貸住宅がそのまま温存されることが今後想定されます。個人の資産保全という点では適切な

⁴⁰ 相続財産評価額は時価で行いますが、土地の場合、時価の把握が困難なため、通常路線価をベースに評価されます。路線価は時価の概ね 8 割と言われています。さらに賃貸物件の敷地は「貸家建付地」として「土地の評価額 × {1 - (借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)}」により評価額を算定することとなり、さらに 2~3 割の評価減があります。つまり購入価格の 5~6 割の評価額となる。新築建物の固定資産税評価額は建築費の 6~7 割で評価され、経年により減価します。例えば、2 億円の金融資産を持つ人が借金して 1 億円のアパートを購入する場合、アパートの評価額を 5000 万円とすると、資産 2.5 億円、負債 1 億円で、評価額は 1.5 億円となり、当初からすると 5000 万円の評価減となります。

選択ですが、管理不十分な老朽賃貸住宅を放置することは空家問題と同様の問題が発生する恐れがあります。さらに、賃貸住宅所有者が高齢化し、管理意欲が減退するケースも増えています。民間賃貸住宅の管理不全を防ぐための方策が必要です。

(4) 住環境阻害要因としての空家等への対応

全国での空家の増加を踏まえ、本市においても空家調査を行い、「空家等対策計画」を策定しています。空家調査においては、危険な損傷があると認められる C ランク、D ランクの空家が 950 戸あるとされています。

空家は管理が不十分であるため、倒壊、崩壊、火災発生など防災性が低下するとともに、犯罪の誘発、ごみの不法投棄の誘発、衛生の悪化、悪臭の発生、風景、景観の悪化など住環境の低下につながる可能性があります。市民アンケートにおいても、本市が取り組むべき施策の第 6 位に「荒廃した空家の解体撤去」16.7%が挙げられており、市民の関心も高く、積極的な対応が求められます。

(5) 住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの形成

本市では持家が取得しやすい、または親世帯の持家を相続できる環境にあることから、年収が比較的低い世帯でも居住水準がそれほど低くありません。しかし民営借家に住む一人親と子どもから成る世帯（親が家計を主に支える）が 310 世帯あり、そのうちの 77.4%は 300 万円未満となっているなど、住宅確保に配慮が必要な世帯は存在します。また、住宅セーフティネット法では、低額所得者、高齢者、障がい者、18 歳未満の子を育てている世帯、生活困窮者、外国人のみならず、統計上把握は難しい犯罪被害者、DV（ドメスティックバイオレンス）被害者も「住宅確保要配慮者」として位置づけられており⁴¹、「公的賃貸住宅の供給の促進」「民間賃貸住宅への円滑な入居の促進」が求められています。

6.1.4 市営住宅の課題

(1) 老朽化した木造・簡易耐火構造住宅の更新

現在管理している市営住宅等 1,243 戸のうち、既に耐用年数を経過した簡平・木造の住宅は 421 戸あり、全ストックの 33.9%を占めています。これらのストックの規模は狭小であり、また、老朽化も著しく、更新や統廃合等の対応を早急に進める必要があります。

財政状況等を背景に、これらの事業の進捗は遅れる傾向にありますが、他の施策との連携に基づき建替事業を推進することで、公有地の有効活用や、団地の周辺ニーズに適合した施設整備等を効率的に図ることが可能となることもあることから、団地や住戸の状況のみに配慮した事業の実施から、他の政策目的と連携した事業の展開への転換が重要となります。

(2) 耐火構造住宅の適切な管理・更新

耐火構造の住宅のうちの 55.9%（全体の 24.5%）を占める 304 戸が経過率 50%を超えており、建替事業の対象となります。これらの住宅は、規模の狭小さ、かつ設備の現在の生活様式との不整合、耐震性やバリアフリー性能面での不安等の問題を抱えています。しかし、耐用年数を経過した木造住宅ストックの更新が進まない状況において、これらの中層耐火構造のストックの建替を推進していくことは困難であることが予想されます。

⁴¹ 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第 2 条第一項及び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施行規則第 3 条による定義

そのため、建替事業のみの更新ではなく、公営住宅等長寿命化計画をふまえ、全面的改善、住戸改善、耐震改修等の多様な手法を活用し、住戸や施設等の質を居住者等のニーズにあわせて向上し、効率的に団地を再生していくことが重要となります。

あわせて、入居者の高齢化に対応した専用部分・共用部分のバリアフリー化及び屋外空間のバリアフリー化が必要となります。また、今後、高齢者単身世帯及び夫婦のみ世帯の公営住宅への需要は増加すると推察されるため、市営住宅においては、福祉施策と連携して高齢者等に対応した住居を整備・確保していくことが重要となります。

(3) 入居者管理の適正化

市営住宅において、小規模住戸に多人数世帯が入居する状況がみられ、住戸と世帯規模との不適合が生じています。これらの状況に対応し、居住水準を適切に確保していくことが求められます。また、収入超過者等の入居も見られますが、市営住宅の役割として、真に住宅に困窮する世帯への対応が位置づけられているなか、ストックを有効に活用していくためには、こうした世帯への対応が必要となります。

過疎化が進行している地域においては、定住人口の増加に対して、市営住宅の活用は有効な手法として位置づけることも可能であることから、地域の状況に応じた柔軟な入居者管理を展開することが求められます。

6.1.5 アンケート調査からみた課題

(1) 高齢者や障がい者のための施策の必要性

本市が取り組むべき住生活に関する施策では「高齢者や障がい者が安心できる住宅・住環境づくりへの支援」が 46.6%と最も多くなっています。現在の住まいに対する満足度のうち「高齢者などへの配慮」については「多少不満」「不満」の合計が 55.2%と比較的高い状況にあり、施策のニーズが高いといえます。

(2) 子育て支援のための総合的な施策の必要性

本市が取り組むべき住生活に関する施策として2番目に多い施策は「若者等の定住への支援」の 39.3%です。子育て期の住まいの周辺環境として重視すべき点として「小中学校等が徒歩圏内にあること」が 13.4%と最も多いですが、住環境の満足度として「満足」「まあ満足」の合計が「子どもの教育環境」は 9位、「子育て支援サービスの状況」は 15位、「子どもの遊び場、公園など」は 23位と、比較的低い状況にあります。住宅だけの施策ではなく、子育てしやすい住環境の形成が必要といえます。

6.1.6 一次計画の評価からみた課題

(1) 実績を踏まえた必要な事業の着実な推進

一次計画期間中の住宅関連事業には、東日本大震災への災害対応が大きなウェイトを占めるものの、住宅祭や住宅改修補助、耐震診断補助、景観形成補助など着実に実績を重ねた事業があり、一定の効果をあげたといえます。本計画においても、こうした事業については引き続き推進することが必要です。

6.2 計画策定にあたっての視点

計画策定にあたり以下の視点を設定します。

(1) 人口減少社会に対応する

少子高齢化の進展により、中山間地域において、世帯の消滅、住宅の空家化が予想されます。この対応として、良質な住宅供給といった、従来型の住宅政策・施策のみでは対応が困難です。このため、地域やエリアの状況に応じながら、新規供給を中心とした住宅政策から、これまでに形成されてきた住宅や住環境等の資産を活かした質の確保等の新しい住宅政策を展開していくことが求められます。

(2) エリアごとの役割を明確にする

利便性の高いエリアへの高齢者等の住み替え需要が顕在化する傾向が全国的にみられる一方、中山間地域等の過疎化が進行するエリアにおいても居住を継続するニーズは高い傾向にあります。市民の居住ニーズの多様化に対応するためには、今ある資源等を活かし、新たな魅力を付加していきながら、エリアを充実させることが重要となります。これまでに形成されてきたエリアの状況や位置付け、役割を再評価し、それにきめ細やかに施策を展開していく必要があります。

特に、今後の人口流入策の一つとして、都市部からのU・I・Jターンの受け入れを促進するためにも、市内の構造を活かしながら、新たなニーズに対応した住宅・住環境を形成していくことが求められます。

(3) 公民連携・協働を推進する

市民の多様な居住ニーズへの対応や本市の景観の保全に向けた住宅・住環境づくり等を展開していくためには、行政主導の従来型の住宅政策のみでの対応は困難です。

居住ニーズに対応したリフォームや耐震改修の促進、中古住宅等の有効活用、賃貸住宅の良質化等においては、住宅市場を形成する多様な民間事業者や関係業界等が担うべき内容です。また、市民が安心して住宅市場を活用することが可能となる健全な市場が形成されることが重要です。そのためには、関係団体等に対して働きかけをしていくとともに、それを利用する市民が自らの責任に基づき判断し選択することが可能となるよう、市民が住宅を選択するための知識や情報を蓄積することが重要です。

また、本市にふさわしい住宅・住環境づくりを進めていくためには、地域の住宅関連事業者や地域住民との連携が必要となります。

さらに、市民が地域に住み続けていくためには、生活支援サービス等の提供が重要であり、そのためには、福祉活動を行う団体や地域のコミュニティとの連携・協働を推進していくことが重要となります。

6.3 本計画の理念・目標

6.3.1 理念

本計画は、本市総合計画の目標のうち「郷土の恵みを未来へ引き継ぐ自然豊かなまち」に連なる施策体系の一部を成すものであるため、本計画の理念も、その実現に向けたものとし、以下のとおりとします。

郷土をつくり未来につながる豊かな住まいづくり

6.3.2 基本目標

課題と関連して、以下の3つの基本目標を設定します。なお、施策展開のあり方に係る基本目標として、一次計画と同様、「立地・役割等に応じた地域づくり」を掲げます。

(1) 基本目標1) 未来につながる住まいづくり

社会情勢の変化からみた課題として挙げた「(1) 少子高齢化による住宅余り時代への対応」「(2) シェアハウス等新しい住まい方への対応」「(3) 地球温暖化問題への対応」、全市的な課題として挙げた「(1) 地域社会の担い手としての子育て世帯の確保」「(2) 本市で活動する新たな人材の居住の場の確保」は、いずれも本市全体として抱える課題であることから、これらに対応した本市の今後の発展につながる目標とします。

(2) 基本目標2) 郷土を豊かにする住まいづくり

住宅政策全般の課題として挙げた「(1) 高経年持家ストックの性能向上」「(2) 増加する空家等の住宅ストックの活用」「(3) 民間賃貸住宅の適切な維持管理の促進」「(4) 住環境阻害要因としての空家等への対応」は、現在本市が住宅政策として抱える問題であることから、これらに対応した豊かな地域社会、郷土、コミュニティの形成に資する目標とします。

(3) 基本目標3) 安心して暮らせる住まいのセーフティネットづくり

住宅政策全般の課題として挙げた「(5) 住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの形成」及び市営住宅の課題は、市民が安心して生活し、社会活動、経済活動を行うための、住宅基盤に関する課題であるので、これらに対応した住まいに安心に資する目標とします。

以上の3つの目標の実現により、市民誰もが住みよく、また本市に住みたくなる住宅・住環境を実現し、少子高齢化の進展を少しでも緩和するよう努めます。

7. 施策展開の方針

本計画の基本目標に対応した施策展開の方向性を以下のとおり整理します。

7.1 方針1) 多様な人が惹きつけられる魅力的な住まいを提供します

7.1.1 背景、必要性

「一関市人口ビジョン」における人口の将来展望である「平成52年（2040年）に8.6万人の人口確保」を実現するためには、魅力ある住まいを提供する必要があります。本市では親世帯→民間賃貸住宅→持家への「住宅すごろく」が比較的短期間、低価格で実現できる反面、空家や老朽住宅の改修、リノベーションなど新たな住まいを模索する動きは乏しいといえます。より多様な暮らしを実現するためにも多様なニーズに対応した魅力的な住まいの提供が必要です。また、空家については、市民アンケート調査結果の「今後市が取り組むべき住生活に関する施策」の問で、「空家の有効活用支援」が上位に位置しており、市民からの注目度も高くなっています。

7.1.2 目指す方向性

空家の活用や良質な住宅の供給促進などにより、多様な人材を本市に惹き付ける魅力的な住まいを提供できる環境整備を目指します。

7.1.3 具体的な施策

(1) 一関の気候・風土等に適合した「一関型住宅」の供給

地元の関係団体等と連携し、本市の気候、風土等に適合した住宅の質に関する基準の設定や普及など、本市の住宅の伝統的なデザイン・技法や生活様式、地場産材を取り入れた新しい地域住宅モデルの構築を目指します。特に省エネルギー基準を遵守するだけでなく、住宅性能向上や市産材活用により、低炭素社会の実現に努めます。

- 一関にふさわしい住宅モデルの検討に向けた連携構築（県、市、関係団体）
- 一関にふさわしい住宅モデルの検討（県、市、関係団体）
 - ゆとりのあるバリアフリーの住まい
 - ライフステージにあわせた増改築が行いやすい住まい
 - 高気密・高断熱等の住宅性能向上により、健康で長生きできる資産価値のある住まい
 - 景観と調和した住まい
 - 「地産地消」市産材を活用した住まい
 - 市産材による木質系バイオマス⁴²を暖房に活用した住まい 等
- 一関にふさわしい住宅モデルに関する相談対応（市、関係団体、事業者）
- 市民や事業者に対する情報提供（県、市、関係団体、事業者）

⁴² 「バイオマス」とは、生物資源（bio）の量（mass）を表す言葉であり、「再生可能な、生物由来の有機性資源（化石燃料は除く）」のことを呼びます。そのなかで、木材からなるバイオマスのことを「木質バイオマス」と呼びます。木質バイオマスには、主に、樹木の伐採や造材のときに発生した枝、葉などの林地残材、製材工場などから発生する樹皮やのこ屑などのほか、住宅の解体材や街路樹の剪定枝などの種類があります。

(2) 中古住宅ストックの流動化の推進

統計上約 5,000 戸ある、「別荘、賃貸用、売却用ではない空家」の、中古住宅として市場での流通促進を図ります。これにより住宅のリユース⁴³を推進し、低炭素社会の実現に貢献します。

- 空き家バンク登録の推進と、空き家バンクと宅地建物取引業者の緊密な連携（市、関係団体、事業者）
- 空家の改修、リノベーションに対する支援方策の検討（市、関係団体）
- 空家の売買における建物状況調査（インスペクション）⁴⁴の促進（市、関係団体、事業者）
- 優良リノベーション事例の表彰（市、関係団体）
- 空家所有者と空家入居希望者のコーディネート、マッチング活動の推進（県、市、関係団体、事業者）

(3) 本市で活躍する海外からの人材への住まいの提供

本市の企業の生産現場で活躍する海外人材や ILC が実現すれば、世界中から訪れる研究者等とその家族のために、多様な居住環境の整備を目指します。

- 海外人材の快適な住環境実現に向けた検討（県、市、関係団体）

(4) 地域コミュニティの担い手となる子育て世帯等を支援する住まいの提供

各地域コミュニティの維持、担い手確保を目指して、子育て世帯等、特定のターゲットに絞り込んだ住まいづくりの支援を検討します。

- 若年夫婦世帯、子育て世帯等の居住（特に一関地域以外へ）を誘導する方策の検討（市、関係団体）
- 若年単身者のシェアハウスによる空家活用の検討（市、関係団体）

(5) 魅力的な住まいづくりを進めるための様々な事業者、団体との連携体制の構築

本市に相応しい魅力的な住まいづくりを進めるために、行政や関係団体、民間事業者等が一体となって施策を推進します。

- 住宅祭の開催（県、市、関係団体、事業者）
- 各業界団体との定期的な意見交換（県、市、関係団体）

⁴³ Reuse（リユース）に、Recycle（リサイクル）、Reduce（リデュース）を加えて「3R」といいます。Reuse（リユース）は、使用済みになっても、その中でもう一度使えるものはごみとして廃棄しないで再使用することです。Recycle（リサイクル）は、再使用ができずにはまたは再使用された後に廃棄されたものでも、再生資源として再生利用することです。Reduce（リデュース）は、使用済みになったものが、なるべくごみとして廃棄されることが少なくなるように、ものを製造・加工・販売することです。住宅において、Reuse（リユース）は補修・改修してできるだけ長く快適に住めるようにすること、Recycle（リサイクル）は再生可能な材料でつくること、古木を流通すること、Reduce（リデュース）は長持ちする住宅を建てること等をいいます。

⁴⁴ 国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン（平成 25 年 6 月）」では、既存住宅を対象として行われているインスペクションを①目視等を中心とした非破壊による現況調査、②破壊調査も含めた詳細な調査、③リフォームの実施前後に現況調査・検査、の 3 つとしており、宅地建物取引における建物状況調査（インスペクション）のあつせんは、主に①を想定しています。

7.2 方針2) 安心な暮らしを実現する住まいづくりを応援します

7.2.1 背景、必要性

本市は老朽化した持家が多いため、耐震化、省エネルギー化、バリアフリー化を進める必要があります。同様に民間賃貸住宅においても、所有者は計画的な修繕を行う意欲が低く、必要な改修や維持管理が滞りがちになることが予想されます。

市民アンケート調査結果では、「現住宅への満足度」に関する問で「冷暖房などの省エネルギー性（省エネルギー化）」は半数以上の方が不満、「高齢者などへの配慮（バリアフリー化）」と「地震時の住宅の安全性（耐震化）」は半数近くの方が不満と回答しています。このため、民間の老朽住宅（持家、借家）に対して改修・維持管理を促進することが求められます。本市が取り組むべき住生活に関する施策として「高齢者や障がい者が安心できる住宅・住環境づくりへの支援」が最も多いため、住宅だけでなく総合的な支援が必要とされています。

また、比較的年収の低い若年世帯でも新築持家を取得する実態があり、また若者の消費者トラブルの相談件数の上位には賃貸住宅があることから、住宅の消費者としての市民の意識啓発も必要です。

さらに、市民が安心して生活を送るためには、災害に強い住宅市街地等の居住地を形成していくことが求められます。特に、震災や大雨等の災害に強い居住環境の形成が重要となるとともに、災害発生時における被災地への迅速な対応も重要となります。

7.2.2 目指す方向性

持家に関しては住宅の安全性や快適性を高めるため、住宅の改修支援の方策を検討します。また、高齢者や障がい者に対しては、住生活の総合的な支援方策を検討します。賃貸住宅については、適切な維持管理促進に資する意識啓発を行います。

災害に強い住宅市街地形成については、災害に関する意識啓発や、災害発生時に迅速な対応が可能な体制づくりを進めます。

住宅に関する教育については、若年者を中心に、賃貸借契約や住宅ローン、ライフステージと住宅についての教育や意識啓発を進めます。

7.2.3 具体的な施策

(1) 住宅ストックの高質化に対する支援

住宅ストックの老朽化が他市よりも進んでいることから、老朽ストックの改善を図ることにより安心して住み続けられる施策を展開します。

- 住宅のバリアフリー化、耐震化、省エネルギー化、高質化等を目的とした改修工事の支援方策の検討（市、関係団体）
- バリアフリー化、耐震化等の技術の向上（関係団体、事業者）
- 関係団体が主催しているリフォーム等に関する相談窓口を活用し、税制優遇、岩手県の実施する支援施策等の情報提供（県、市、関係団体）

(2) 高齢者や障がい者が安心できる住まいづくりの推進

高齢者や障がい者が安心して住み続けられる住まいづくりに関する施策を展開します。

- 高齢者等に配慮した住宅づくりに対する支援の検討（市、関係団体）
- 多世代が居住する住宅づくりに対する支援の検討（市、関係団体、事業者）

-
- 高齢者のみ世帯や障がい者のみ世帯の見守り体制の構築（市、関係団体）

(3) 高経年の民間賃貸住宅の適切な維持管理の推進

民間賃貸住宅の老朽化、空室の増加、資産価値の低下等により、所有者の適切な維持管理に対する意欲は低下する傾向にあります。住宅として陳腐化が進むと空室問題と同様に地域への悪影響も考えられることから、適切な維持管理を促します。

- 高経年の賃貸住宅の所有者、管理者に対する意識啓発（市、関係団体、事業者）

(4) 災害に強いまちづくりの推進

地震や大雨等に伴う地すべりや土砂災害、洪水等の水害等、さまざまな自然災害により、資産としての住宅だけでなく、暮らしも大きな被害を受けます。このため、地震や大雨等に伴う地すべり・土砂災害、水害等の自然災害による被害の発生の恐れがある危険地域等に関する情報を把握し、それらの情報を市民に適切に提供し、災害等への意識の啓発を目指します。

また、災害発生時に、住宅を一時的に失うこととなった市民に対して、迅速に仮設住宅を供給できるよう、仮設住宅を立地する場所の確保、仮設住宅を供給する関係団体との連携等による、迅速な対応体制の構築を目指します。

- 災害危険地域等の情報把握及び市民への情報提供に関する効果的な方策の検討（県、市、関係団体）
- 一関市防災マップ活用に係る広報、意識啓発（県、市、関係団体、事業者）
- 災害発生時の迅速な対応体制の構築に向けた関係部局との連携構築（県、市、関係団体、事業者）

(5) 若年層への住宅に関する教育の推進

住宅ローンや賃貸借契約等に対する基本的な知識に乏しいまま契約に至るケースがあるものと想定されるため、若年層を対象とした住宅に関する消費者情報の提供に努めます。あわせて、住まいの文化的側面も含めた住教育も推進します。

- 住宅取得におけるファイナンシャル・プランニング⁴⁵の推進（関係団体、事業者）
- 若年層の意識啓発に向けた住宅祭、講演会等による住宅に関する消費者情報の提供（市、関係団体）
- 高校での住宅ローン、賃貸借契約等に関する消費者教育の働きかけ（県、市、関係団体）
- 学校教育における住教育の働きかけ（県、市、関係団体）

⁴⁵ 個人の収入や資産・負債、保障内容などに関するあらゆるデータを集め、要望や希望・目標を聞き、現状を分析した上で、それに基づいて顧客のライフプラン上の目標を達成するために、必要に応じて弁護士、税理士等の専門家の協力を得ながら、ライフプランにそって貯蓄計画、保険・投資対策、税金対策など包括的な顧客の資産設計を立案することをファイナンシャル・プランニングといい、それを実行していくための手助けを行う専門家をファイナンシャル・プランナーといいます。

7.3 方針3) 豊かさを感じられる住環境づくりを応援します

7.3.1 背景、必要性

総合計画で掲げた目標の一つである「地域資源をみがき活かせる魅力あるまち」を実現するためにも、一関らしい風景・景観の維持向上を図ることが重要です。

7.3.2 目指す方向性

「一関市景観計画」における「伝統的な農村景観を保全・継承」「賑わいと魅力のある『まち場』の景観を創出」「潤いのある街並みを創出」等の各種景観まちづくり方針の実現を目指し、住宅の外構部を「地域資源」ととらえ、それを豊かにする活動を進めます。

特に、魅力的な農家・民家等の利活用に向けて適切な改修・リフォームを促進し、本市にふさわしい風景・景観の保全・形成を目指します。そのためにも景観・歴史・建築等についての研究者や専門家等の参画を推進し、市民や地元建築関係者等の景観形成に係る意識啓発を目指します。

地域の景観に悪影響を与える空家問題に対しては、「一関市空家等対策計画」に基づき対応します。

7.3.3 具体的な施策

(1) 住環境を豊かにする地域活動に対する支援

住宅の外構部を中心に景観の緑化、質の向上に貢献する地域活動への支援方策を検討します。

- 景観計画の景観形成基準に基づく、建築物、工作物等の指導（市）
- 魅力的な景観形成に寄与する外構部の設計、施工事例、活動団体の表彰、情報提供（市、関係団体）

(2) 魅力的な農家・民家等の景観形成に係る支援

本市の景観要素として重要な農家・民家等をリフォームにより魅力的な景観を維持することを目指します。

- 農家等の住宅の改修・リフォームに関する技術の向上・普及促進（関係団体、事業者）
- 専門家等の地域の景観形成への参画の推進（市、関係団体）

(3) 空家等対策の総合的な推進

一関市空家等対策計画に掲げた以下の施策を推進します。

- 空家化の予防（市、関係団体、市民）
- 空家の適正管理の推進（市、関係団体、市民）
- 空家倒壊の予防・除却（市、市民）
- 特定空家等の対策（市、関係団体）

7.4 方針4) 多様な住宅確保要配慮者を受け入れるセーフティネットを形成します

7.4.1 背景、必要性

住生活基本計画（全国計画）においても、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」を目標としており、住宅を市場において自力で確保することが難しい低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住環境を実現することが求められています。

7.4.2 目指す方向性

住宅セーフティネット法における地方公共団体の努力規定として「公的賃貸住宅の供給の促進」「民間賃貸住宅への円滑な入居の促進」があります。本市では市営住宅の活用とあわせて、空家等や民間賃貸住宅等を活用したセーフティネットの形成を目指します。

7.4.3 具体的な施策

(1) 空家等を活用したセーフティネットの形成

セーフティネット形成にあたり空家、既存の民間賃貸住宅の、積極的な活用を図ります。また、住宅確保要配慮者が拒否感なく民間賃貸住宅に住むことができるように、貸主等の意識啓発に努め、セーフティネット住宅の登録推進を図ります。

- 国が推進する「新たな住宅セーフティネット制度」の勉強会開催、登録支援及びコーディネート（県、市、関係団体、事業者）
 - 「新たな住宅セーフティネット制度」の勉強会の開催
 - 「新たなセーフティネット住宅」の登録推進
 - 登録住宅の改修・入居支援の検討
 - 登録住宅と住宅確保要配慮者のコーディネート
- 貸主側の賃貸拒否に対する宅地建物取引業者及び賃貸住宅貸主への意識啓発（県、市、関係団体、事業者）
- ストック活用型のサービス付き高齢者向け住宅の供給に関する検討（関係団体、事業者）

(2) 市営住宅の代替手段としての民間賃貸住宅の活用

市営住宅の代替、補完手段として民間賃貸住宅の活用を図ります。

- 登録住宅入居者に対する家賃支援方策の検討（県、市）
- 住宅確保要配慮者を支援するための、福祉等関係団体や民生委員等との緊密な連携（市、関係団体）

7.5 方針5) 市民の財産としての市営住宅を適切に管理します

7.5.1 背景、必要性

高齢化の進展、市内の経済状況等から、今後とも本市において要支援世帯は継続的に存在することが見込まれます。これらの世帯を含め、市場において適正な住居費負担で適切な住宅を取得することが困難な世帯が、一定以上の質の住宅に入居するための環境（住宅セーフティネット）を形成していくことが重要です。

市営住宅は、住宅セーフティネットの核としての役割を担うものと位置づけられ、適切に供給・管理していくことが求められています。本市においては、老朽化し耐用年数を経過した木造等の市営住宅ストックが多く、耐震等の安全性や設備等の機能性を考慮すると、これらの団地の建替え等の対応を緊急に行う必要があります。しかし、財政状況等を踏まえると、これらの対応を迅速に展開していくことは困難な状況にあります。

また、収入超過者の入居も見られ、真に住宅に困窮する世帯が確実に市営住宅に入居できるよう入居者の適切な管理が重要となります。また、地域によっては、市営住宅を若年世帯の定住促進に活用するなどの柔軟な入居者管理の実施が重要となります。

今後、市営住宅の低廉な家賃の賃貸住宅ストックへの需要が高まることが予想されるなか、市営住宅の役割や本市の財政状況等から、市営住宅の管理のみで住宅の安定確保（セーフティネット）を実現していくことには限界があることから、多様な主体、多様な手法によって低廉な住宅の供給を図ることが重要となります。

7.5.2 目指す方向性

老朽住宅の適切な維持管理を行うとともに、超老朽住宅の解消を図るため、既存の民間賃貸住宅の活用も視野に入れながら、多様な対応方策を検討します。

7.5.3 具体的な施策

(1) 超老朽市営住宅の解消

耐用年数経過率 150%を超過している住宅 349 戸（管理戸数 1,243 戸のうちの 28.1%）を「超老朽住宅」と位置づけ、地域の公営住宅需要を踏まえ、活用方針を検討した上で、他の住宅への住み替え支援等を行いながら、建替えまたは用途廃止による敷地活用等を推進します。特に地域の福祉・介護ニーズに対応できる民間施設との併設・合築等、地域の維持、活性化に資する土地利用に努めます。

- 入居者の世帯の状況、転居意向等に係る調査の実施（市）
- 民間賃貸住宅及び空家を移転先として確保するための方策の検討（県、市、関係団体）
- 個別敷地における活用方針の検討（市）
- 建替事業の検討（市）
- 市営住宅の建替えと、余剰敷地・空間の民間活用をミックスした PFI・PPP 事業の検討（市、事業者）

(2) 老朽住宅のストック管理の適正化

公営住宅建替事業の対象となる耐用年数経過率 50%超 150%以下の住宅 588 戸（管理戸数の 47.3%）を「老朽住宅」と位置づけ、ストックの長寿命化を図り、適正な維持管理を行います。

- 新たなガイドラインに基づく公営住宅等長寿命化計画の見直し（市）

(3) 入居者管理の適正化の推進

真に住宅に困窮する世帯に対して入居機会を提供できるよう、市営住宅の適切な入居者管理を図っていきます。

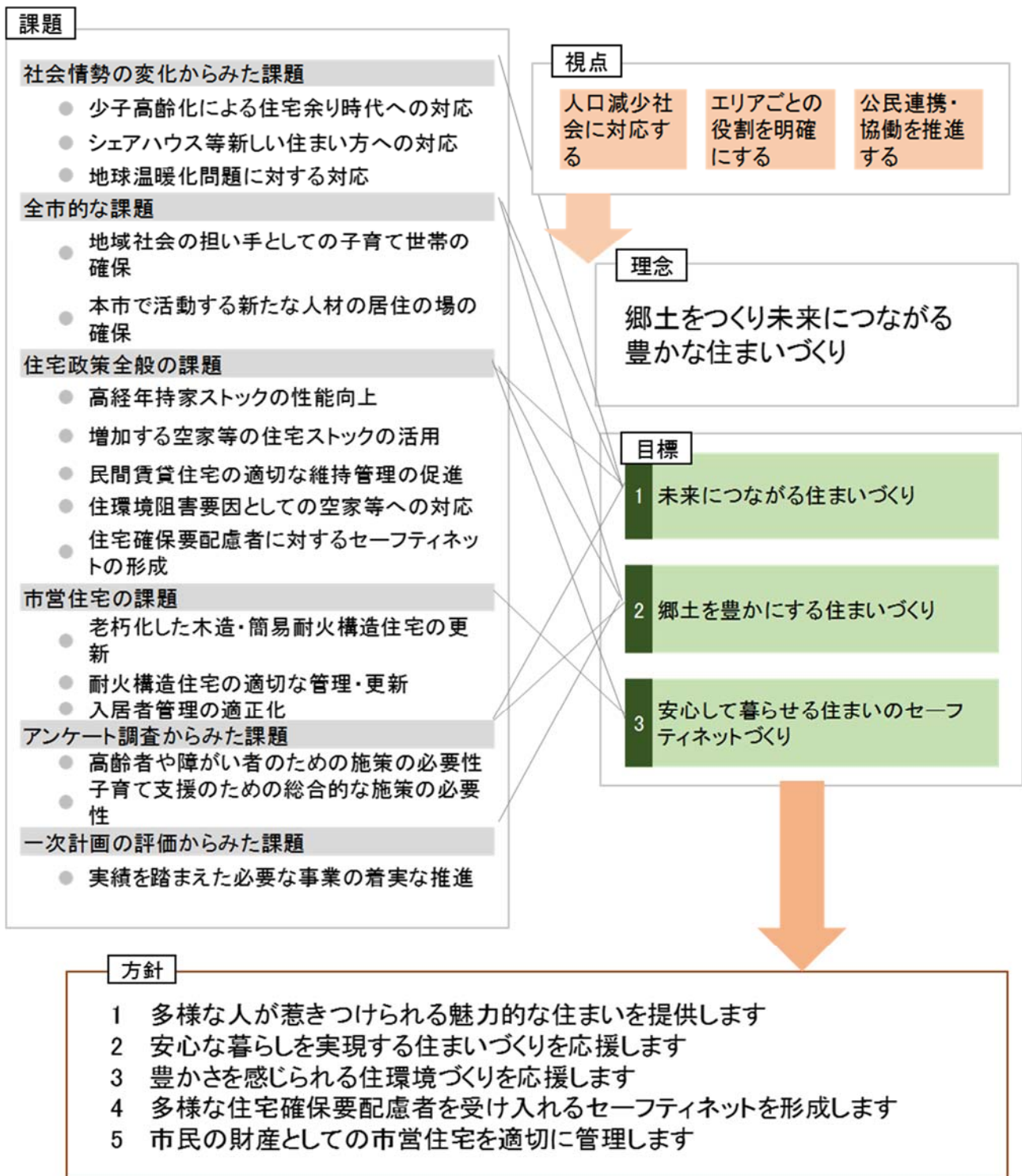
- 収入超過や家賃未納などへの対応（市）
- 住戸面積と世帯人員がマッチする入居誘導の推進（市）
- 入居者管理における民間事業者等の活用（市、事業者）
- 収入超過者の有無や家賃の未納状況にかかる現況把握と対応の推進（市）

以上の施策に関する、当面の対応事項、中長期的に進める事項、継続的に進める事項と主な関係者の例示は次頁のとおりです。

施策の実施時期と主な関係者の例示

方針～施策	当面の対応事項	中長期的に進める事項	継続的に進める事項	主な関係者の例示
方針1) 多様な人が惹きつけられる魅力的な住まいを提供します				
(1) 一関の気候・風土等に適合した「一関型住宅」の供給促進	・一関にふさわしい住宅モデルの検討に向けた連携構築	・一関にふさわしい住宅モデルの検討	・一関にふさわしい住宅モデルに関する相談対応 ・市民や事業者に対する情報提供	県、市、建築士会、建設業協会、商工会議所
(2) 中古住宅ストックの流動化の推進	・空家の改修、リノベーションに対する支援方策の検討	・空家の売買における建物状況調査(インスペクション)の促進 ・優良リノベーション事例の表彰	・空き家バンク登録の推進と、空き家バンクと宅地建物取引業者の緊密な連携 ・空家所有者と空家入居希望者のコーディネート、マッチング活動の推進	県、市、宅地建物取引業協会、建築士会、建設業協会
(3) 本市で活躍する海外からの人材への住まいの提供	—	—	・海外人材の快適な住環境実現に向けた検討	県、市、宅地建物取引業協会、建築士会、建設業協会、商工会議所
(4) 地域コミュニティの担い手となる子育て世帯等を支援する住まいの提供	・若年夫婦世帯、子育て世帯等の居住(特に一関地域以外へ)を誘導する方策の検討	・若年単身者のシェアハウスによる空家活用の検討	—	市、宅地建物取引業協会、建築士会、建設業協会、行政区・自治会
(5) 魅力的な住まいづくりを進めるための様々な事業者、団体との連携体制の構築	・各業界団体との定期的な意見交換	—	・住宅祭の開催	県、市、宅地建物取引業協会、建築士会、建設業協会
方針2) 安心な暮らしを実現する住まいづくりを応援します				
(1) 住宅ストックの高質化に対する支援	・住宅のバリアフリー化、耐震化、省エネルギー化、住宅の高質化等を目的とした改修工事の支援方策の検討	・バリアフリー化、耐震化等の技術の向上	・関係団体が主催しているリフォーム等に関する相談窓口を活用し、税制優遇、岩手県の実施する支援施策等の情報提供	県、市、宅地建物取引業協会、建築士会、建設業協会
(2) 高齢者や障がい者が安心できる住まいづくりの推進	・高齢者等に配慮した住宅づくりに対する支援の検討 ・多世代が居住する住宅づくりに対する支援の検討	—	・高齢者のみ世帯や障がい者のみ世帯の見守り体制の構築	市、宅地建物取引業協会、建築士会、建設業協会、福祉関係団体、民生委員、行政区・自治会
(3) 高経年の民間賃貸住宅の適切な維持管理の推進	—	—	・高経年の賃貸住宅の所有者、管理者に対する意識啓発	市、賃貸住宅所有者、宅地建物取引業協会
(4) 災害に強いまちづくりの推進	・災害危険地域等の情報把握及び市民への情報提供に関する効果的な方策の検討	—	・一関市防災マップ活用による広報、意識啓発 ・災害発生時の迅速な対応体制の構築に向けた関係部局との連携構築	県、市、建築士会、建設業協会、宅地建物取引業協会
(5) 若年層への住宅に関する教育の推進	・高校での住宅ローン、賃貸借契約等に関する消費者教育の働きかけ	—	・住宅取得におけるファイナンシャル・プランニングの推進 ・若年層の意識啓発に向けた住宅祭、講演会等による住宅に関する消費者情報の提供	県、市、地元金融機関、宅地建物取引業協会

方針～施策	当面の対応事項	中長期的に進める事項	継続的に進める事項	主な関係者の例示
方針3)豊かさを感じられる住環境づくりを応援します				
(1) 住環境を豊かにする地域活動に対する支援	—	—	・景観計画の景観形成基準に基づく、建築物、工作物等の指導 ・魅力的な景観形成に寄与する外構部の設計、施工事例、活動団体の表彰、情報提供	県、市、地域団体
(2) 魅力的な農家・民家等の景観形成に係る支援	—	・農家等の住宅の改修・リフォーム技術の向上・普及促進	・専門家等の地域の景観形成への参画の推進	県、市、大学、建築士会、建設業協会
(3) 空家等対策の総合的な推進	—	—	一関市空家等対策基本計画に基づき推進	市、建築士会、建設業協会、宅地建物取引業協会、司法書士会、土地家屋調査士会、行政区・自治会
方針4)多様な住宅確保要配慮者を受け入れるセーフティネットを形成します				
(1) 空家等を活用したセーフティネットの形成	・「新たな住宅セーフティネット制度」の勉強会開催 ・「新たなセーフティネット住宅」の登録推進	・登録住宅の改修・入居支援の検討	・登録住宅と住宅確保要配慮者のコーディネート ・貸主側の賃貸拒否に対する宅地建物取引業者及び賃貸住宅貸主への意識啓発 ・ストック活用型のサービス付き高齢者向け住宅の供給に関する検討	県、市、宅地建物取引業協会、建築士会、福祉関係団体・事業者
(2) 市営住宅の代替手段としての民間賃貸住宅の活用	—	・登録住宅入居者に対する家賃支援方策の検討	・住宅確保要配慮者を支援するための、福祉等関係団体や民生委員等との緊密な連携	県、市、福祉関係団体、民生委員
方針5)市民の財産としての市営住宅を適切に管理します				
(1) 超老朽市営住宅入居者の解消	・入居者の世帯の状況、転居意向等に係る調査の実施	・民間賃貸住宅及び空家を移転先として確保するための方策の検討 ・個別敷地における活用方針の検討 ・建替事業の検討	・市営住宅の建替えと、余剰敷地・空間の民間活用をミックスしたPFI・PPP事業の検討	市、宅地建物取引業協会、賃貸住宅所有者
(2) 老朽住宅のストック管理の適正化	—	・新たなガイドラインに基づく公営住宅等長寿命化計画の見直し	—	—
(3) 入居者管理の適正化の推進	・収入超過者の有無や家賃の未納状況にかかる現況把握と対応の推進	・入居者管理における民間事業者等の活用	・収入超過や家賃未納などへの対応 ・住戸面積と世帯人員がマッチする入居誘導の推進	市、住宅管理事業者



8. エリア特性に応じた施策の展開

本章では、目標の一つである「立地・役割等に応じた地域づくり」に対応した施策について整理します。

8.1 エリア設定の考え方

市街地の形成時期や開発の状況、及び市営住宅や施設の分布状況等を勘案し、下記の様に4つのエリアに分類し、各エリアの特性に対応したきめ細やかな施策の展開を目指します。

名称	概要	具体的な地域
中心エリア	一関地域の中心部で商業・工業・公共公益施設が集積し、その周辺で持家や賃貸住宅の供給が活発に行われているエリア	三関～一ノ関駅～山ノ目駅～一関 IC により囲まれたエリア
経年住宅市街地エリア	一関地域の郊外部の計画的に開発された住宅市街地で20～30年経過し、初期に居住した子育て世帯が高齢期を迎えているエリア	関が丘、真柴等の丘陵部の計画的に開発された住宅市街地
周辺地域拠点エリア	一関地域以外の旧町村の中心部で商業施設や公共公益施設が集積しているエリア	花泉、大東、千厩、東山、室根、川崎、藤沢地域の中心部
農山村エリア	中山間地域等の農山村エリア	上記以外



エリア設定イメージ図

8.2 エリア別の特性と課題

各エリアの現状と課題の概要を整理します。

名称	現状	課題
中心エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 高速交通や広域道路網の結節点であり、公共交通拠点、公共施設、教育施設、商業機能、医療機関が集積しています。 ● 大型空き店舗等においてチャレンジショップ事業やサテライトスタジオ及び市民交流教室の開設を実施しています。 ● 駅西口周辺地域の商店街では従業員数、販売額、人口の減少傾向が見られるものの、国道4号、国道342号沿道を中心に大型の郊外型店舗が立地しています。その周辺において住宅・宅地供給が盛んに行われています。 ● 全国大手の製造業の工場等の企業進出があることから、比較的高額所得の勤労世帯が多く、それらの世帯が教育熱心なことが多いことから、子育て環境としても人気があります。 ● 観光拠点として利活用されている歴史的建造物があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 利便性も高いため、地価も比較的高い状況です。 ● 画一的な住宅が多く、一関らしい景観が薄れていく傾向があります。
経年住宅市街地エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画的に整備され、戸建住宅地としての水準は高いといえます。 ● 丘陵部に整備されたため、駅や大型商業施設と高低差による距離があり、やや利便性に劣ります。 ● 一部には店舗もありましたが、平地部に大型商業施設が増えたことにより、店舗がなくなり、徒歩圏内の利便性が低下しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地に近いながらも利便性に劣るため、若年層に人気がなく、居住者の若返りが進んでいません。 ● 将来的な空家の増加が予想されます。
周辺地域拠点エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共交通拠点、公共施設、教育施設、商業機能が集積しています。 ● 公共賃貸住宅は街なか及び外縁部に分布しています。 ● 街なかには衰退傾向にある一方、歴史的建造物が比較的多く残っています。 <p>(各地域の特徴)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 花泉地域では、大正後期～昭和初期頃に建設された店舗兼住宅の名残のある建物が残っています。 ➢ 大東地域では蔵づくりの商家による街並みが見られます。 ➢ 千厩支所の近辺には蔵群が立地しています。 ➢ 東山地域は観光拠点である狛鼻溪に近接しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 生活サービス機能が比較的充実しているものの、宅地供給がほとんどないため、新たに定着する世帯、特に子育て世帯が少ない状況です。
農山村エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然環境に恵まれており観光拠点が点在しています。 ● 景観形成の先進事例である本寺地区は、世界文化遺産「平泉」(平泉町)の関連資産として拡張登録を目指しています。 ● 農家住宅、町家、蔵など従来からの住宅様式が比較的保存されていますが、減少傾向にあります。 ● 農業の担い手不足により、耕作放棄地が増加傾向にあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ● インフラ整備や生活利便性に課題があります。 ● 空家は増加傾向にあり、特に高齢者による小規模世帯の住宅の耐震改修等が進んでいません。

8.3 エリア別の役割分担、目指すべき居住地像

各エリアの現状と課題を踏まえて、本市の住宅政策上における期待される役割と目指すべき居住地像を整理します。

名称	期待される役割	目指すべき居住地像
中心エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 利便性の高さや、教育環境の充実により、今後も新規の住宅供給が継続されることが期待されます。 ● 地域の気候・風土等に適合した住宅づくりが期待されます。 ● 企業も多く集積しているため、海外人材等への住まいの提供が期待されます。 ● 利便性を求める高齢者の移転先として期待されます。 	<ul style="list-style-type: none"> ● エリアに蓄積された各種の資産を活かして、中心市街地や街なかの活性化と連動しながら、暮らしやすい居住環境の実現を目指していきます。
経年住宅市街地エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 中心エリアに近接していることから、車利用を前提とすれば利便性も確保できるため、既存ストック活用による、若年の子育て世帯の受け皿として期待されます。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 水準の高い緑豊かな戸建住宅地として今後も持続可能となるよう、多様な世代の居住を目指します。
周辺地域拠点エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 一定の利便性を確保していることから、農山村エリアの高齢者の移転先として期待されます。 ● 農閑期や積雪期の一時的な転居先としての住まいの提供が考えられます。 ● 本市の魅力をわかりやすく伝えるエリアとして良好な景観形成が期待されます。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺地域におけるコンパクトな拠点として生活機能を充実させ、本市の景観や暮らしの魅力が感じられるエリアを目指します。
農山村エリア	<ul style="list-style-type: none"> ● 豊かな自然環境があることから、田園居住志向の移住者の定住先として期待されます。 ● 田園居住志向の移住者増加により、農業の担い手が増加し耕作放棄地の減少につながることを期待されます。 ● 景観計画に基づき、伝統的な農村景観を保全・継承することが求められます。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然とあいまった美しい里山風景を保全し、ゆとりある居住環境を形成して、多様な人を受け入れるエリアを目指します。

8.4 エリア別の施策展開と各主体に期待される取組み

前述の「7.施策展開の方針」及び「8.3 エリア別の役割分担、目指すべき居住地像」に基づき、各エリアにおいて中心的に進める方針と施策、関係団体・事業者・市民等に期待される取組みについて整理します（特に地域に限定しない施策は全市的に取り組むものとします）。

目指すべき居住地像	中心的に進める方針と施策		関係団体・事業者・市民等に期待される取組み
中心エリア			
エリアに蓄積された各種の資産を活かして、中心市街地や街なかの活性化と連動しながら、暮らしやすい居住環境の実現を目指していきます。	方針1	(1) 一関の気候・風土等に適合した「一関型住宅」の供給	● 一関の気候・風土に適合した「一関型」住宅の普及促進。
		(3) 本市で活躍する海外からの人材への住まいの提供	● ILCの動向を見据え、県、市、及び関係団体が連携し、海外人材の住宅・住環境に関するニーズの把握や利便性の向上についての検討。
	方針2	(2) 高齢者や障がい者が安心できる住まいづくりの推進	● 中心市街地に集積している医療機関、市営住宅ストック、民間賃貸住宅市場等を活用し、高齢者が暮らしやすい住宅の供給、及び施設・サービスの充実。 ● 高齢者が暮らしやすい居住環境の整備を軸とした中心市街地の活性化。
	方針4	(1) 空家等を活用したセーフティネットの形成	● 中心市街地の空家等を有効活用し、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅やサービス付高齢者住宅等の供給の誘導を図る。
経年住宅市街地エリア			
水準の高い緑豊かな戸建住宅地として今後も持続可能となるよう、多様な世代の居住を目指します。	方針1	(2) 中古住宅ストックの流動化の推進	● 空家の改修やリノベーションの促進、空家ストックの賃貸化や売買に向けた市場基盤の整備、空家の利活用促進等に向けた検討。 ● 空き家バンク登録の推進。
	方針2	(1) 住宅ストックの高質化に対する支援	● 高齢者世帯等に対する、既存住宅の改修等を行うための資金面も含めた相談体制の構築による持続可能な住宅の維持。
	方針3	(1) 住環境を豊かにする地域活動に対する支援	● 地域団体等による景観まちづくり活動による戸建て住宅地としての魅力の向上。

目指すべき居住地像	中心的に進める方針と施策		関係団体・事業者・市民等に期待される取組み
周辺地域拠点エリア			
周辺地域におけるコンパクトな拠点として生活機能を充実させ、本市の景観や暮らしの魅力が感じられるエリアを目指します。	方針1	(2) 中古住宅ストックの流動化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家の改修やリノベーションの促進、空家ストックの賃貸化や売買に向けた市場基盤の整備、空家の利活用促進等に向けた検討。 ● 空き家バンク登録の推進。
		(4) 地域コミュニティの担い手となる子育て世帯等を支援する住まいの提供	<ul style="list-style-type: none"> ● 生活サービス機能がコンパクトなエリアに充実している立地を活用し、子育て世帯等にとって魅力ある住まいの供給、及び施設・サービスの充実。 ● 子育て世帯を中心とした移住者等にアピールする地域の魅力の掘り起こし。
	方針3	(1) 住環境を豊かにする地域活動に対する支援	● 地域団体等による景観まちづくり活動による魅力の向上。
		(2) 魅力的な農家・民家等の景観形成に係る支援	● 街並みを形成する歴史的・文化的な民家等が、空家にならずに適切に住宅として活用され、特徴ある住宅市街地としての景観が維持されるよう、建築物の保全・利活用に資する制度やリフォーム技術の普及促進。
農山村エリア			
自然とあいまった美しい里山風景を保全し、ゆとりある居住環境を形成して、多様な人を受け入れるエリアを目指します。	方針1	(1) 一関の気候・風土等に適合した「一関型住宅」の供給	● 一関の気候・風土に適合した「一関型」住宅モデルの検討と関係づけながら、景観形成と居住性の向上を兼ね備えた住宅づくりの促進。
		(2) 中古住宅ストックの流動化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ● コミュニティ活動の活性化と連携した空家等を活用する集落の拠点づくり。 ● 空き家バンク登録の推進。
		(4) 地域コミュニティの担い手となる子育て世帯等を支援する住まいの提供	● 地場産の農作物等の加工・販売等、住民が主体となったコミュニティビジネスの推進、見守りネットワーク等のコミュニティ活動と連携し、高齢者や子育て世帯等の移住者等も安心して暮らせる集落の拠点づくり。
	方針2	(2) 高齢者や障がい者が安心できる住まいづくりの推進	
	方針3	(1) 住環境を豊かにする地域活動に対する支援	● 魅力的な景観形成に資する建築事例の表彰・情報提供。
		(2) 魅力的な農家・民家等の景観形成に係る支援	● 地元建築関係者の連携体制の構築による、景観形成と暮らしやすさを兼ね備えた住宅の設計・施工、改修手法の検討。

中心エリアの目指すべき居住地像

●エリアに蓄積された各種の資産を活かして、中心市街地や街なかの活性化と運動しながら、暮らしやすい居住環境の実現を目指していきます。



ILC等で来訪する
海外人材

転入

中心エリア



転入



転入

農山村エリアの目指すべき居住地像

●自然とあいまった美しい里山風景を保全し、ゆとりある居住環境を形成して、多様な人を受け入れるエリアを目指します。



農山村
エリア

田園居住を志向する
人のための住宅

住み替え

住み替え

住み替え

経年住宅
市街地エリア



住み替え

住み替え

新たなセーフティ
ネット住宅

高経年の民間
賃貸住宅維持管理

周辺地域
拠点エリア



転入

伝統的な農村景観の保全・継承



経年住宅市街地エリアの目指すべき居住地像

●水準の高い緑豊かな戸建住宅地として今後も持続可能となるよう、多様な世代の居住を目指します。



転入

周辺地域拠点エリアの目指すべき居住地像

●周辺地域における小さな拠点として生活機能を充実させ、本市の景観や暮らしの魅力が感じられるエリアを目指します。

エリア別の目指すべき居住地像、中心的に進める施策のイメージ

9. 関係団体等との連携に向けた体制整備

9.1 各施策における役割分担

住宅政策の主たる担い手が「官」から「民」に移行する状況において、住宅に関する様々な団体や専門家等との連携が重要となります。特に、良質な住宅の供給、耐震改修やバリアフリー化等の推進、適正な住宅市場の形成等の今日的な施策等を展開していく上で、市場を形成する様々な主体との連携が不可欠となります。

今後、特に住宅生産に携わる主体や、民間賃貸住宅市場に関連する主体と連携した施策の展開の重要性が高まることが想定されるため、当面、これに向けた研究を進め、必要な体制の整備を検討していきます。よって、本計画で定める施策の展開における、関係団体等との連携体制のあり方について示します。



各施策における関係団体等と市の役割分担

方針～施策		県	市	関係団体	事業者	市民
方針1	(1) 一関の気候・風土等に適合した「一関型住宅」の供給					
	● 一関にふさわしい住宅モデルの検討に向けた連携構築	○	○	◎		
	● 一関にふさわしい住宅モデルの検討	○	○	◎		
	● 一関にふさわしい住宅モデルに関する相談対応			◎	○	
	● 市民や事業者に対する情報提供		◎	○	○	
	(2) 中古住宅ストックの流動化の推進					
	● 空き家バンク登録の推進と、空き家バンクと宅地建物取引業者の緊密な連携		◎	○	○	
	● 空家の改修、リノベーションに対する支援方策の検討		◎	○		
	● 空家の売買における建物状況調査(インスペクション)の促進		○	◎	○	
	● 優良リノベーション事例の表彰		◎	○		
● 空家所有者と空家入居希望者のコーディネート、マッチング活動の推進	○	○	◎	○		
(3) 本市で活躍する海外からの人材への住まいの提供						
● 海外人材の快適な住環境実現に向けた検討	○	◎	○			
(4) 地域コミュニティの担い手となる子育て世帯等を支援する住まいの提供						
● 若年夫婦世帯、子育て世帯等の居住(特に一関地域以外へ)を誘導する方策の検討		◎	○			
● 若年単身者のシェアハウスによる空家活用の検討		○	◎			
(5) 魅力的な住まいづくりを進めるための様々な事業者、団体との連携体制の構築						
● 住宅祭の開催	○	○	◎	○		
● 各業界団体との定期的な意見交換	○	◎	○			
方針2	(1) 住宅ストックの高質化に対する支援					
	● 住宅のバリアフリー化、耐震化、省エネルギー化、高質化等を目的とした改修工事の支援方策の検討		◎	○		
	● バリアフリー化、耐震化等の技術の向上			◎	○	
	● 関係団体が主催しているリフォーム等に関する相談窓口を活用し、税制優遇、岩手県の実施する支援施策等の情報提供	○	○	◎		
	(2) 高齢者や障がい者が安心できる住まいづくりの推進					
	● 高齢者等に配慮した住宅づくりに対する支援の検討		◎	○		
	● 多世代が居住する住宅づくりに対する支援の検討		◎	○	○	○
	● 高齢者のみ世帯や障がい者のみ世帯の見守り体制の構築		○	◎		○
	(3) 高経年の民間賃貸住宅の適切な維持管理の推進					
	● 高経年の賃貸住宅の所有者、管理者に対する意識啓発		○	◎	○	
(4) 災害に強いまちづくりの推進						
● 災害危険地域等の情報把握及び市民への情報提供に関する効果的な方策の検討	○	◎	○			
● 一関市防災マップ活用に係る広報、意識啓発	○	○	◎	○		
● 災害発生時の迅速な対応体制の構築に向けた関係部局との連携構築	○	◎	○	○		
(5) 若年層への住宅に関する教育の推進						
● 住宅取得におけるファイナンシャル・プランニングの推進			◎	○		
● 若年層の意識啓発に向けた住宅祭、講演会等による住宅に関する消費者情報の提供		◎	○			
● 高校での住宅ローン、賃貸借契約等に関する消費者教育の働きかけ	○	◎	○			

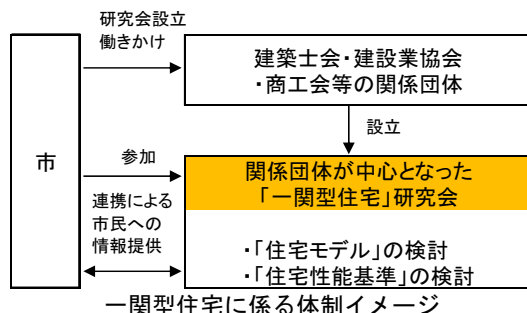
方針～施策		県	市	関係団体	事業者	市民
方針3	(1) 住環境を豊かにする地域活動に対する支援 <ul style="list-style-type: none"> ● 景観計画の景観形成基準に基づく、建築物、工作物等の指導 ● 魅力的な景観形成に寄与する外構部の設計、施工事例、活動団体の表彰、情報提供 		◎			
	(2) 魅力的な農家・民家等の景観形成に係る支援 <ul style="list-style-type: none"> ● 農家等の住宅の改修・リフォームに関する技術の向上・普及促進 ● 専門家等の地域の景観形成への参画の推進 		◎	○		
	(3) 空家等対策の総合的な推進 <ul style="list-style-type: none"> ● 空家化の予防 ● 空家の適正管理の推進 ● 空家倒壊の予防・除却 ● 特定空家等の対策 		◎	○		○
方針4	(1) 空家等を活用したセーフティネットの形成 <ul style="list-style-type: none"> ● 国が推進する「新たな住宅セーフティネット制度」の勉強会開催、登録支援及びコーディネート ● 貸主側の賃貸拒否に対する宅地建物取引業者及び賃貸住宅貸主への意識啓発 ● ストック活用型のサービス付き高齢者向け住宅の供給に関する検討 	○	◎	○	○	
	(2) 市営住宅の代替手段としての民間賃貸住宅の活用 <ul style="list-style-type: none"> ● 登録住宅入居者に対する家賃支援方策の検討 ● 住宅確保要配慮者を支援するための、福祉等関係団体や民生委員等との緊密な連携 	○	◎	○		
方針5	(1) 超老朽市営住宅の解消 <ul style="list-style-type: none"> ● 入居者の世帯の状況、転居意向等に係る調査の実施 ● 民間賃貸住宅及び空家を移転先として確保するための方策の検討 ● 個別敷地における活用方針の検討 ● 建替事業の検討 ● 市営住宅の建替えと、余剰敷地・空間の民間活用をミックスしたPFI・PPP事業の検討 	○	◎	○		
	(2) 老朽住宅のストック管理の適正化 <ul style="list-style-type: none"> ● 新たなガイドラインに基づく公営住宅等長寿命化計画の見直し 		◎			
	(3) 入居者管理の適正化の推進 <ul style="list-style-type: none"> ● 収入超過や家賃未納などへの対応 ● 住戸面積と世帯人員がマッチする入居誘導の推進 ● 入居者管理における民間事業者等の活用 ● 収入超過者の有無や家賃の未納状況にかかる現況把握と対応の推進 		◎		○	

9.2 各方針の施策における体制整備のあり方

(1) 「方針1」(1) 一関の気候・風土等に適合した「一関型住宅」の供給に係る体制整備のあり方

すでに本市においては、関係団体による地域住宅の提案が行われており、専門家等による検討体制の基盤は形成されつつあります。今後とも、関係団体や住宅生産に携わる専門家等の担う役割は大きく、これらの主体が連携して施策展開を図り、これらの活動と市が連携していくことが重要です。

一関に相応しい住宅モデルや住宅性能基準等を議論し、検討する場を形成していくために、当面の対応として、関係団体や専門家等との緊密な連携に向けたテーブルづくりとして研究組織の設立を検討します。



いわいの家

一関地方の固有な歴史、気候風土、住文化を再評価した、
新たな家づくりの提案
iwi no ie

「いわいの家」の基本理念

「いわいの家」は、地域木材の活用を推進することで、木を育て、山を守り、地域の自然環境の保全へとつながります。

「いわいの家」は、地域の大工を中心とした技能職人の再評価と技能の継承を応援します。

「いわいの家」は、長持ちする良質な木造住宅を後世に残し、豊かな自然のある風景に調和した美しい街並みをつくっていきます。

「いわいの家」は、家づくりの実践を通じ、地場産品の生産者と職人、設計者、そして建築主の個性とお互いの顔が見える、ネットワークによる家づくりを提案します。

「いわいの家」の外観イメージ

- 屋根形状切妻、入母屋、寄せ棟を基本とする
勾配3/10～5/10を標準とする
屋根材：日本瓦、金属
- 一付け柱、付け梁をつけ真壁風を基本とする
- 軒の出75cm以上
- 外壁：塗り壁、板張り、ボードを基本とする
色彩は無彩色または低彩色とする

3D CG

■ サッシ：落ち着いた色の物を用いる

「いわいの家」の特徴

一関地方型の住宅にこだわります。

- ① 「地産地消」の木造民家型住宅
地域の木材や産品をふんだんに使い、伝統の技術に基づいた耐久性のある民家型住宅。
- ② 「伝統的な生活様式」の提案
土間、縁側、広間、座敷の役割を見直し、小さな個室は避けて家族のふれあいを重視した家づくり。
- ③ 「景観と調和した家」
街並みや田園景観に調和した和風の落ち着いた外観を表現します。
- ④ 「人と地球に優しい環境共生住宅」
気候風土に対応した工夫をこらし、過剰な設備を排して、自然素材を使った健康で快適な住宅。
- ⑤ 「住み手と造り手が共に考える」
地域に根ざした家づくりを住み手と作り手が共に協力してすすめます。
- ⑥ 「ネットワークによる家づくり」
地元の生産者、設計者、職人のネットワークにより、良質な住宅を適正なコストで提供します。

設計プラン例

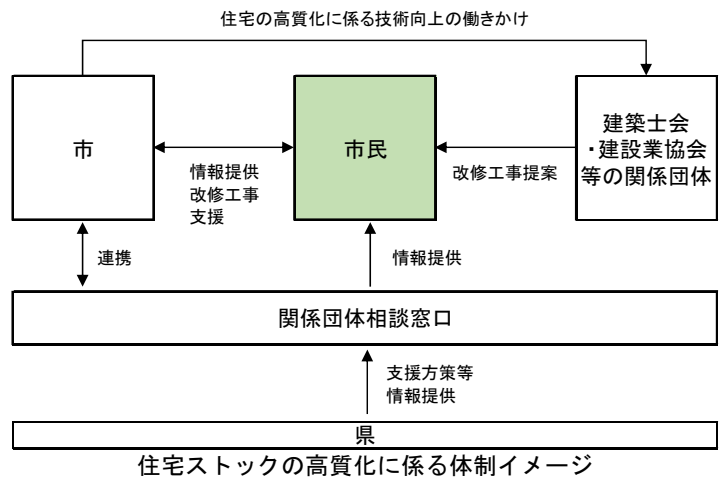
1F

2F

(社) 岩手県建築士会一関支部特別プロジェクトチーム「木よう会」が作成した一関地方型住宅のパンフレット

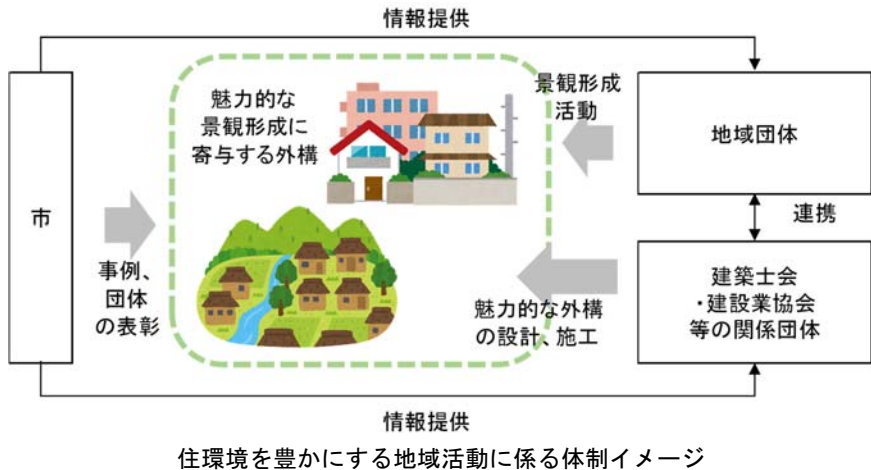
(2) 「方針2」(1) 住宅ストックの高質化に対する支援に係る体制整備のあり方

関係団体、住宅関連事業者による住宅ストックの高質化に係る技術向上を促進しつつ、税制や県の支援方策とあわせ、本市においても改修工事の支援方策を検討します。



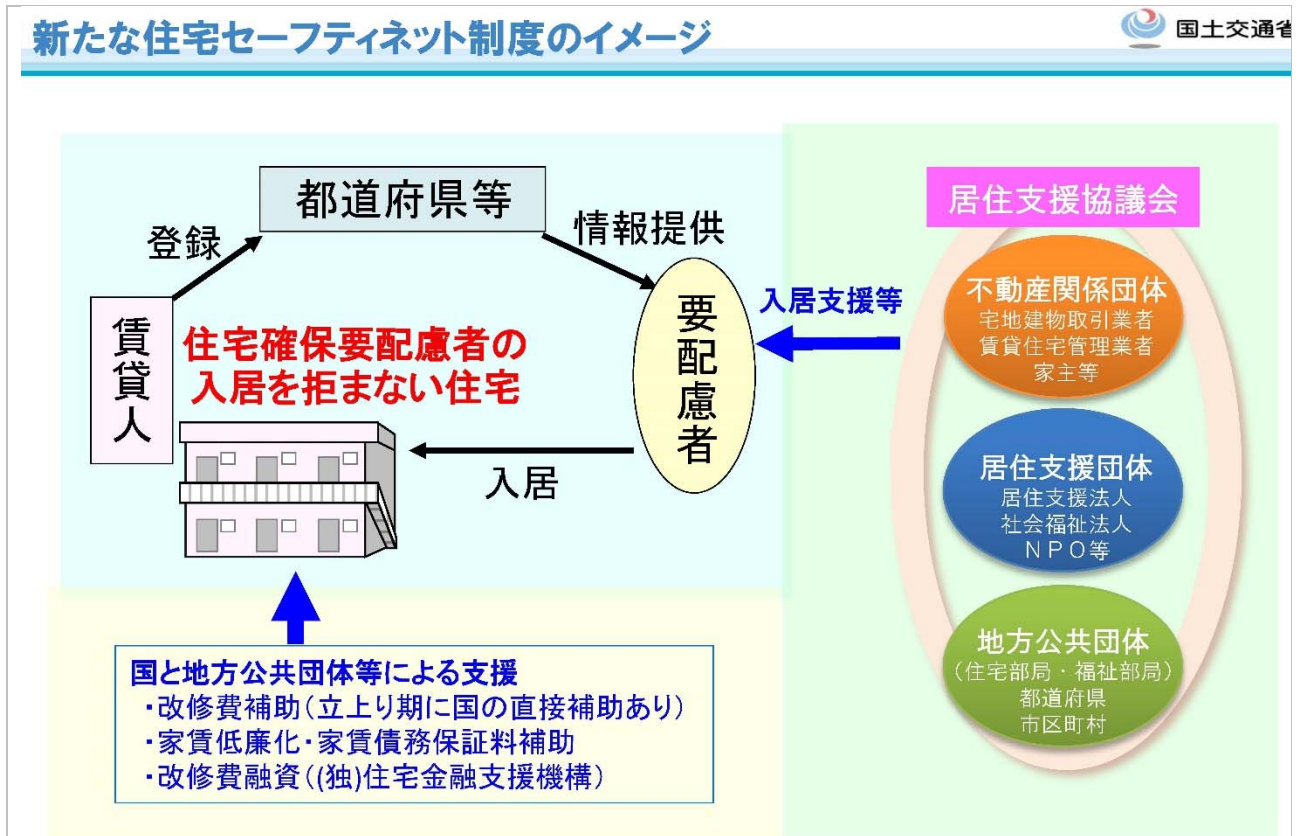
(3) 「方針3」(1) 住環境を豊かにする地域活動に対する支援に係る体制整備のあり方

地域団体や、建築士会・建設業協会等の関係団体に市から情報提供等の働きかけを行うことで、魅力的な景観形成に寄与する外構づくりを促進します。また住環境を豊かにする設計・施工事例や活動団体について市から表彰することで、魅力的な景観形成に対する機運を高めます。



(4) 「方針4) (1) 空家等を活用したセーフティネットの形成」に係る体制整備のあり方

住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの確保として国が進めている「新たな住宅セーフティネット」制度の推進に向けて、宅地建物取引業者協会や福祉関係団体等と連携して、新たなセーフティネット住宅の登録推進、登録住宅と住宅確保要配慮者のコーディネートを行います。



「新たなセーフティネット」住宅に係る体制イメージ

10. 施策の総合的かつ計画的な推進

10.1 主体別の責務と役割

10.1.1 地方公共団体の責務と役割

住生活基本法においては、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定・実施し、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るように努めることが責務とされています。

そのうち、地方自治法においては、県は広域的な視野に立ち、全県的な施策を展開し、市町村は住民の日常生活に密接に関わりながら国・県等と連携して事業等を展開することとされています。

これらを踏まえ、県及び本市の役割分担を以下に整理します。

(1) 県の責務と役割

県は県政の方向、全国的な住宅施策の動向等を踏まえながら、住宅政策について広域的な視野から基本的方向性を定め、講じられるべき施策の検討を行います。特に、全国的または県広域に関わる課題、県が施策を展開することが適切な課題等については、県自らが取り組みます。

(2) 本市の責務と役割

本市は、国及び県が講じる施策や事業を県と連携して、県等からの助成や技術的指導・支援のもと、市の状況に応じた施策を展開します。また、一関市の住宅事情や住居ニーズ、歴史・文化等に関連する課題に関しては、その的確な把握を行うとともに、それに適切に対応すべく、独自の施策を講じ、計画的に推進します。

10.1.2 住宅関連事業者の責務と役割

住生活基本法において、住宅関連事業者は、法の基本理念に則りその事業活動を行うにあたって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚することが求められます。それとともに、住宅の設計、建設、流通及び維持管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講じ、また、事業活動を行うにあたっては、その事業活動に関わる住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めることが責務として規定されています。

今後、本市の住民の住生活に関するニーズに的確に対応していくためには、市場を活用していくことが重要であり、市場を構成する住宅関連事業者の責務と役割は大きいといえます。市民が安心して市場を活用することができるよう、市場を構成する住宅関連事業者や関係団体は、自律的に市場の公正性や健全性を確保するとともに、公共性の高い住宅の供給や居住支援・福祉サービス等の提供に積極的に参画していくことが期待されます。

10.1.3 市民や市民団体等の地域の責務と役割

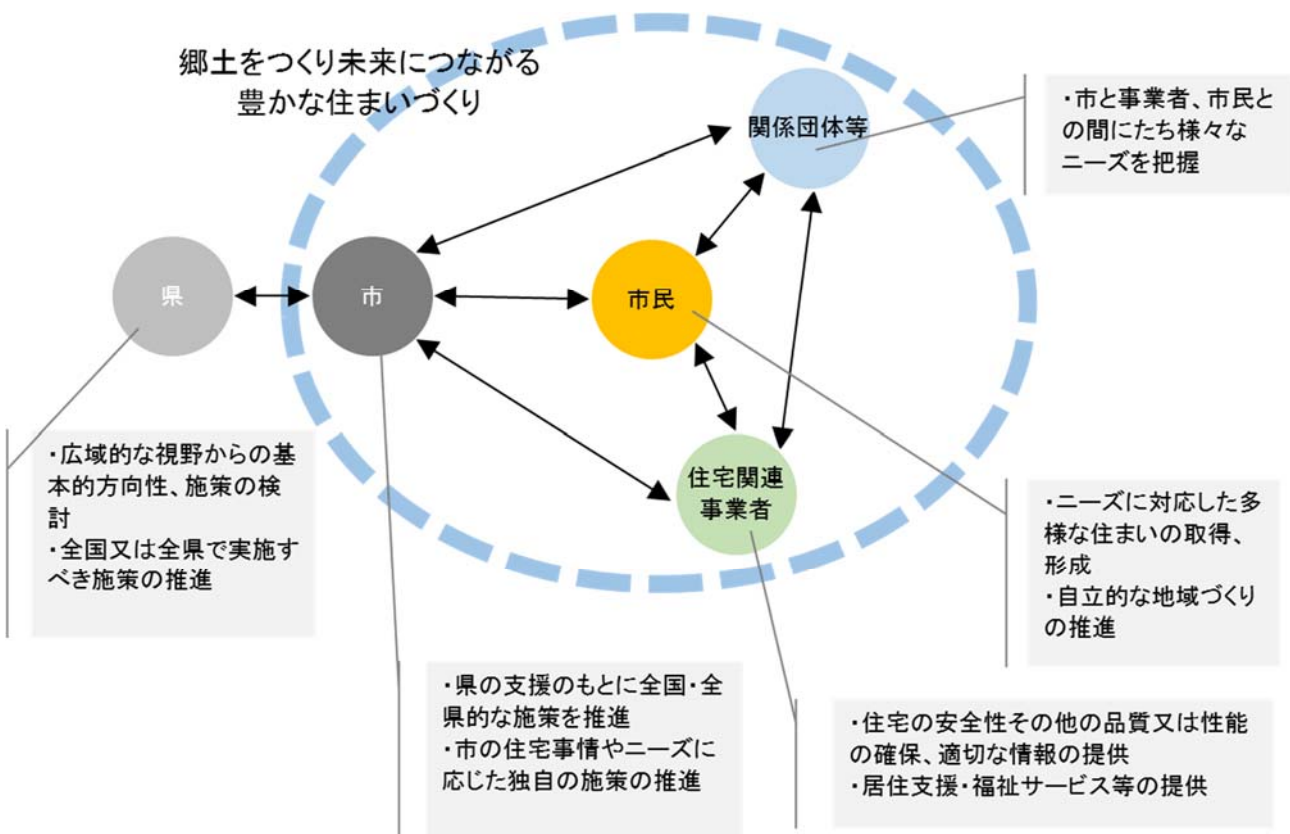
住生活基本法により、国、県・市町村、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならないとされています。

本市において計画理念の「郷土をつくり未来につながる豊かな住まいづくり」を実現していくためには、市民一人ひとりが地域に誇りと愛着を持つとともに、地域に対する役割と責任を自覚することが基本となります。その上で、市民が本市にふさわしい地域性や環境、風景、景観に配慮した住宅づくりや地域づくりを主体的に行うとともに、県や市等の地方公共団体や関連する多様な担い手と連携・協力して、地域のあり方等を協議、検討していくことが求められます。

また、市民は、自らの判断で住宅や居住環境を選択することが求められ、市民ひとりひとりが住宅や住環境等を選択する知識や情報等を蓄積することが、本市の市場の適正化に寄与することとなり、ひいては、自らのニーズに適合した良質な住宅・住環境を獲得することにつながる事となります。

10.1.4 各主体間の連携と協働

市民の居住ニーズや地域の課題等に的確に対応した施策を展開するためには、国、県、市、住宅等に関連する民間事業者、市民、NPO等の多様な主体が連携・協働を図りながら、各々の責務、役割を果たしていくことが不可欠となります。市は、県と連携し、施策の目的に合わせて担い手となる新たな主体を支援し、それらと協働していくことで、地域の状況に配慮した総合的な施策の展開を目指していきます。



各主体の役割と連携のイメージ

10.2 計画的な施策の展開

(1) 政策評価に基づく計画的な施策の展開

計画の実現に向け、施策や事業が適切に実施され、効果をあげているかについて、成果指標を活用することで検証しながら、事業管理を図ることが求められます。

ただし、今後の住宅政策において、市場の果たす役割は大きく、市が行う各種施策の進捗検証だけでは、効果等の評価を行うことは困難です。

このため本計画では、本市が主体的に実施する施策のアウトプット指標と、それが市場全体にどのように影響を及ぼしているかを検証する統計データによるアウトカム指標を各方針に設定します。

特にアウトカム指標の目標値は、国、県、市、住宅等に関連する民間事業者、市民、NPO等がそれぞれの責任と役割分担のもとに、連携、協働することで初めて達成されるものであり、総合的に政策の進捗状況を評価し、適切に事業等を推進していきます。

(2) 指標

各方針の指標は以下のとおりです。

方針	アウトプット指標	アウトカム指標
方針1)多様な人が惹きつけられる魅力的な住まいを提供します	空き家バンク登録物件の成約件数	空家数
方針2)安心な暮らしを実現する住まいづくりを応援します	耐震改修助成件数	耐震化の取組み率
方針3)豊かさを感じられる住環境づくりを応援します	景観まちづくり団体表彰の件数	(景観形成に関する統計データの入手が困難なため設定しない)
方針4)多様な住宅確保要配慮者を受け入れるセーフティネットを形成します	サービス付き高齢者向け住宅、セーフティネット住宅の登録件数	老人デイサービスセンターのアクセシビリティ
方針5)市民の財産としての市営住宅を適切に管理します	耐用年数経過率 150%超過戸数	(市営住宅に関する施策であり、民間主体での取組がないためアウトプット指標のみとする)

各指標の概要は以下のとおりです。なお、計画期間最終年度である平成39年度における、住宅・土地統計調査の値は、平成35年までの調査結果をもとに、推計することとします。

方針	項目	概要	目標値等	把握方法	目標値設定の考え方	関連事業
方針1	空き家バンク登録物件の成約件数	空き家バンクに登録した物件のうち、売買契約、賃貸借契約が成約した件数。10年間の累積値とする。	中間目標値 (H30～H34年度) : 35件 目標値 (H39年度末) : 70件	空き家バンク担当課の計測による。	年7件程度の成約を目指す。 (「一関市空家等対策計画」より)	空き家バンク制度
	空家数	住宅・土地統計調査のうち居住世帯のない住宅のなかでの別荘や賃貸用、売却用でもない「その他住宅」の戸数	現状値* : 4,650戸 中間目標値 : 5,250戸 目標値 : 5,850戸	平成30年、35年住宅・土地統計調査	全国計画において、現状318万戸を約400万戸にとどめることを目標としているため、その増加率をもとに目標値を算定	－ (統計調査のため、以下同様)

10. 施策の総合的かつ計画的な推進

方針	項目	概要	目標値等	把握方法	目標値設定の考え方	関連事業
方針2	耐震改修助成件数	本市の耐震改修助成への申請件数。10年間の累積値とする。	中間目標値（H30～H34年度）：25件 目標値（H39年度末）：50件	都市整備課の計測による。	年5件の助成を目指す。（「第2期一関市耐震改修促進計画」より）	耐震改修助成
	耐震化の取組み率	住宅・土地統計調査のうち耐震診断を実施したうえで耐震性が確保されていなかった持家のうち、耐震改修工事を実施した割合	現状値*：29.4% 中間目標値：31.2% 目標値：33%	平成30年、35年住宅・土地統計調査	3.6ポイントの増を目指す。	—
方針3	景観まちづくり団体表彰の件数	地域の魅力ある景観を守り育て、次世代へ継承するため、優れた景観形成に貢献している建造物等及び市民等の景観まちづくりに寄与する活動に対する表彰件数。10年間の累積値とする。	中間目標値（H30～H34年度）：10件 目標値（H39年度末）：20件	都市整備課の計測による。	年2件の表彰を目指す。	一関市景観計画
方針4	サービス付き高齢者向け住宅、セーフティネット住宅の登録件数	本市内でサービス付き高齢者向け住宅又はセーフティネット住宅として整備され、登録された件数。10年間の累積値とする。	中間目標値（H30～H34年度）：2件 目標値（H39年度末）：5件	サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム、セーフティネット住宅情報提供システムにおける本市内の登録件数	5件の増を目指す。	サービス付き高齢者向け住宅、セーフティネット住宅に係る国の支援制度等
	老人デイサービスセンターのアクセシビリティ	住宅・土地統計調査による、最高齢者の年齢が65歳以上の主世帯における、最寄の老人デイサービスセンターまでの距離が500m未満の世帯の比率。	現状値*：14.4% 中間目標値：15.8% 目標値：17.2%	平成30年、35年住宅・土地統計調査	平成25年住宅・土地統計調査における県平均値を目指す。	—
方針5	耐用年数経過率150%超過戸数	市営住宅のうち、耐用年数の150%を超えている戸数	現状値：349戸 中間目標値（H34年度末）：324戸 目標値（H39年度末）：299戸	都市整備課の計測による。	年5戸の解消を目指す。	市営住宅建替事業等

* 住宅・土地統計調査に係る現状値は平成25年調査の数値



市営住宅編

11. 市営住宅編

11.1 市営住宅等の位置づけ

(1) 市営住宅

公営住宅とは、「公営住宅法」(昭和 26 年施行)に基づき国及び地方公共団体が協力して、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または転貸することによって、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た住宅です。ここで、住宅に困窮する低額所得者とは、適正な住居費負担割合で、最低限の規模・設備等を有する持家の取得、あるいは民間賃貸住宅への入居に十分な収入を有していない世帯を指します。市営住宅とはこの公営住宅のうち、市の条例等に基づき、市が供給・管理する住宅のことを言います。

(2) 特定公共賃貸住宅

特定公共賃貸住宅とは、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(平成 5 年施行)に基づき、公営住宅の入居者よりも収入の多い中堅所得世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するため、地方公共団体が直接建設を行い、賃貸する住宅です。住宅の規模・立地状況に応じて家賃が異なります。特に、中堅所得世帯向けの適切な住宅が民間賃貸住宅市場等において供給されていない中で、供給されることが一般的です。

11.2 市営住宅等の概要

11.2.1 地域別戸数

平成 29 年 4 月 1 日時点での本市の市営住宅は 1,197 戸、特定公共賃貸住宅は 46 戸、計 1,243 戸です。地域別にみると、花泉地域と千厩地域、室根地域においてすべての市営住宅が耐用年数を経過しています。

地域別構造別戸数

		市営住宅					特定公共賃貸住宅					計
		耐火 70年	準耐火・ 簡二 45年	簡平 30年	木造 30年	小計	耐火 70年	準耐火・ 簡二 45年	簡平 30年	木造 30年	小計	
戸数計	一関	544	20	52	105	721	0	0	0	0	0	721
	花泉	0	0	45	41	86	0	0	0	0	0	86
	大東	0	12	10	86	108	0	0	0	10	10	118
	千厩	0	0	12	46	58	0	0	0	0	0	58
	東山	0	0	10	73	83	0	0	0	26	26	109
	室根	0	0	35	15	50	0	0	0	10	10	60
	川崎	0	10	0	21	31	0	0	0	0	0	31
	藤沢	0	0	1	59	60	0	0	0	0	0	60
計	544	42	165	446	1,197	0	0	0	46	46	1,243	
うち 耐用年数 経過戸数	一関	0	0	52	105	157	0	0	0	0	0	157
	花泉	0	0	45	41	86	0	0	0	0	0	86
	大東	0	0	10	0	10	0	0	0	0	0	10
	千厩	0	0	12	46	58	0	0	0	0	0	58
	東山	0	0	10	9	19	0	0	0	0	0	19
	室根	0	0	35	15	50	0	0	0	0	0	50
	川崎	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1
	藤沢	0	0	1	39	40	0	0	0	0	0	40
計	0	0	165	256	421	0	0	0	0	0	421	
耐用年数 経過戸数 の割合	一関	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	21.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	21.8%
	花泉	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	大東	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	9.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.5%
	千厩	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	東山	0.0%	0.0%	100.0%	12.3%	22.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	17.4%
	室根	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	83.3%
	川崎	0.0%	0.0%	0.0%	4.8%	3.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.2%
	藤沢	0.0%	0.0%	100.0%	66.1%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%
計	0.0%	0.0%	100.0%	57.4%	35.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.9%	

出典：一関市資料(平成 29 年 4 月時点) 「準耐火・簡二」は「準耐火構造」及び「簡易耐火構造二階建て」、「簡平」は「簡易耐火構造平屋建て」

地区名	施設名	竣工年度	構造	形態	種別	管理戸数	耐用年数 経過率	
市営住宅						1,197	94.6%	
一関	新山住宅	S23	木造	一戸建	木造	2	230.0%	
	中里分散	S23	木造	一戸建	木造	3	230.0%	
	沢内住宅	S23	木造	一戸建	木造	1	230.0%	
	蘭梅住宅	S23	木造	一戸建	木造	5	230.0%	
	立沢住宅	S32	木造	一戸建	木造	4	200.0%	
		S32	木造	一戸建	木造	7	200.0%	
		S33	木造	一戸建	木造	3	196.7%	
		S33	木造	一戸建	木造	5	196.7%	
		S34	木造	一戸建	木造	3	193.3%	
		S34	木造	一戸建	木造	4	193.3%	
		S36	木造	一戸建	木造	6	186.7%	
		S36	木造	一戸建	木造	2	186.7%	
		S37	木造	一戸建	木造	4	183.3%	
		S37	木造	一戸建	木造	5	183.3%	
		S38	木造	一戸建	木造	2	180.0%	
		S38	木造	一戸建	木造	3	180.0%	
		千刈田住宅	S30	木造	一戸建	木造	2	206.7%
			S30	木造	一戸建	木造	5	206.7%
			S39	木造	一戸建	木造	8	176.7%
			S39	木造	一戸建	木造	5	176.7%
		新宮沢住宅	S35	木造	一戸建	木造	2	190.0%
			S35	木造	一戸建	木造	3	190.0%
		駒下住宅	S40	CB	長屋	簡平	15	173.3%
			S40	木造	一戸建	木造	5	173.3%
			S40	木造	一戸建	木造	7	173.3%
			S41	木造	一戸建	木造	6	170.0%
			S41	木造	一戸建	木造	3	170.0%
			S41	CB	長屋	簡平	18	170.0%
			S42	CB	長屋	簡平	8	166.7%
			S42	CB	長屋	簡平	11	166.7%
		町浦アパート東棟	S43	RC	アパート	中耐	24	70.0%
		町浦アパート西棟	S44	RC	アパート	中耐	24	68.6%
		関が丘1号	S45	RC	アパート	中耐	24	67.1%
		関が丘2号	S46	RC	アパート	中耐	24	65.7%
		関が丘3号	S47	RC	アパート	中耐	24	64.3%
		関が丘4号	S48	RC	アパート	中耐	24	62.9%
		関が丘5号	S49	RC	アパート	中耐	24	61.4%
		関が丘6号	S50	RC	アパート	中耐	24	60.0%
		関が丘7号	S51	RC	アパート	中耐	24	58.6%
		関が丘8号	S52	RC	アパート	中耐	24	57.1%
		関が丘9号	S53	RC	アパート	中耐	16	55.7%
		中田1号	S54	RC	アパート	中耐	24	54.3%
		中田2号	S55	RC	アパート	中耐	24	52.9%
		青葉アパート	S58	RC	アパート	中耐	30	48.6%
		中田住宅	S56	RC	長屋	簡二	20	80.0%
		中田住宅(身障)	S61	RC	長屋	耐平	3	44.3%
		三反田1号	S59	RC	アパート	耐二	12	47.1%
		三反田2号	S61	RC	アパート	耐二	14	44.3%
		三反田3号	H2	RC	アパート	中耐	18	38.6%
		宮沢1号	S63	RC	アパート	中耐	12	41.4%
		宮沢2号	H4	RC	アパート	中耐	24	35.7%
		釜ヶ淵1号	H6	RC	アパート	中耐	18	32.9%
		釜ヶ淵2号	H8	RC	アパート	中耐	18	30.0%
		沢内アパート	H10	RC	アパート	中耐	16	27.1%
		沢内2号災害公営	H28	RC	アパート	中耐	27	1.4%
		小沢1号	H11	RC	アパート	中耐	24	25.7%
		小沢2号	H12	RC	アパート	中耐	24	24.3%
花泉	境	S35	木造	一戸建	木造	1	190.0%	
		S35	木造	一戸建	木造	5	190.0%	
	二ツ檀	S40	木造	一戸建	木造	4	173.3%	
		S41	木造	一戸建	木造	8	170.0%	
		S40	木造	一戸建	木造	14	173.3%	
		S41	木造	一戸建	木造	9	170.0%	
	林ノ沢	S42	CB	長屋	簡平	4	166.7%	
		S42	CB	長屋	簡平	8	166.7%	
		S43	CB	長屋	簡平	13	163.3%	
		S43	CB	長屋	簡平	4	163.3%	
	S44	CB	長屋	簡平	16	160.0%		
大東	館山団地	S48	CB	長屋	簡平	7	146.7%	
		S48	CB	長屋	簡平	3	146.7%	
	沼田第1団地	S53	CB	長屋	簡二	12	86.7%	
	大明神団地	H5	木造	一戸建	木造	6	80.0%	
		H6	木造	一戸建	木造	6	76.7%	
		H8	木造	一戸建	木造	2	70.0%	
		H6	木造	一戸建	木造	4	76.7%	
		H8	木造	一戸建	木造	1	70.0%	
		H8	木造	一戸建	木造	7	70.0%	
		H9	木造	一戸建	木造	6	66.7%	
		H9	木造	一戸建	木造	3	66.7%	
		H15	木造	一戸建	木造	3	46.7%	
		H15	木造	一戸建	木造	1	46.7%	
	H15	木造	一戸建	木造	2	46.7%		
	H9	木造	一戸建	木造	1	66.7%		

地区名	施設名	竣工年度	構造	形態	種別	管理戸数	耐用年数 経過率	
84	小森団地	H10	木造	一戸建	木造	4	63.3%	
85		H10	木造	一戸建	木造	2	63.3%	
86	古戸前団地	H11	木造	一戸建	木造	5	60.0%	
87		H11	木造	一戸建	木造	2	60.0%	
88		H11	木造	一戸建	木造	1	60.0%	
89	礼田団地	H12	木造	一戸建	木造	4	56.7%	
90		H12	木造	一戸建	木造	1	56.7%	
91		H12	木造	一戸建	木造	3	56.7%	
92		H12	木造	一戸建	木造	2	56.7%	
93	沼田第2団地	H13	木造	一戸建	木造	5	53.3%	
94		H14	木造	一戸建	木造	1	50.0%	
95		H13	木造	一戸建	木造	4	53.3%	
96		H13	木造	一戸建	木造	1	53.3%	
97	堀河ノ沢団地	H14	木造	一戸建	木造	5	50.0%	
98		H14	木造	一戸建	木造	4	50.0%	
99	千厩	S40	木造	一戸建	木造	4	173.3%	
100		S40	木造	一戸建	木造	17	173.3%	
101	新山住宅	S41	木造	一戸建	木造	14	170.0%	
102		S42	木造	一戸建	木造	3	166.7%	
103		S42	木造	一戸建	木造	8	166.7%	
104	三島住宅	S48	CB	長屋	簡平	4	146.7%	
105		S48	CB	長屋	簡平	8	146.7%	
106	東山	H17	木造	長屋	木造	6	40.0%	
107		H17	木造	長屋	木造	4	40.0%	
108		H18	木造	長屋	木造	2	36.7%	
109		H18	木造	長屋	木造	4	36.7%	
110		H18	木造	長屋	木造	4	36.7%	
111		H19	木造	長屋	木造	6	33.3%	
112		H19	木造	長屋	木造	4	33.3%	
113		H19	木造	長屋	木造	2	33.3%	
114		本町住宅	S35	CB	長屋	簡平	1	190.0%
115			S35	木造	一戸建	木造	6	190.0%
116			S39	木造	一戸建	木造	1	176.7%
117	S40		CB	長屋	簡平	3	173.3%	
118	S40		CB	長屋	簡平	6	173.3%	
119	田河津住宅	S35	木造	一戸建	木造	2	190.0%	
120	松川住宅	H8	木造	一戸建	木造	10	70.0%	
121		H8	木造	一戸建	木造	10	70.0%	
122		H10	木造	一戸建	木造	9	63.3%	
123		H11	木造	一戸建	木造	3	60.0%	
124	室根	S49	CB	長屋	簡平	5	143.3%	
125		総岡下団地	S50	RC	長屋	簡平	5	140.0%
126		折壁団地	S51	RC	長屋	簡平	10	136.7%
127			S52	RC	長屋	簡平	7	133.3%
128			S53	RC	長屋	簡平	5	130.0%
129			S54	RC	長屋	簡平	3	126.7%
130		大里団地	S60	木造	一戸建	木造	5	106.7%
131			S61	木造	一戸建	木造	10	103.3%
132	川崎	S33	木造	一戸建	木造	1	196.7%	
133		加妻住宅	H6	木造	一戸建	10	76.7%	
134		H7	木造	一戸建	木造	10	73.3%	
135		漆崎住宅	H9	木造	長屋	準耐	2	44.4%
136			H9	木造	長屋	準耐	8	44.4%
137	藤沢	S32	木造	一戸建	木造	8	200.0%	
138		梅が岡(S63)	S63	木造	一戸建	10	96.7%	
139		梅が岡(H2)	H2	木造	一戸建	5	90.0%	
140		梅が岡(H3)	H3	木造	一戸建	5	86.7%	
141		大母(S32)	S32	木造	一戸建	7	200.0%	
142		大母(S35)	S35	CB	長屋	簡平	1	190.0%
143		西古谷	S42	木造	一戸建	木造	12	166.7%
144		二日町	S35	木造	一戸建	木造	7	190.0%
145		大籠	S35	木造	一戸建	木造	5	190.0%
特定公共賃貸住宅						46	52.9%	
1	大東	摺沢駅前特定公共賃貸住宅	H13	木造	アパート	8	53.3%	
2		H13	木造	アパート	木造	2	53.3%	
3	東山	松川特定公共賃貸住宅	H11	木造	一戸建	10	60.0%	
4		H11	木造	一戸建	木造	2	60.0%	
5		H12	木造	一戸建	木造	6	56.7%	
6		山谷特定公共賃貸住宅	H20	木造	一戸建	8	30.0%	
7	室根	新館前特定公共賃貸住宅	H11	木造	一戸建	10	60.0%	

本市における市営住宅等の耐用年数の設定

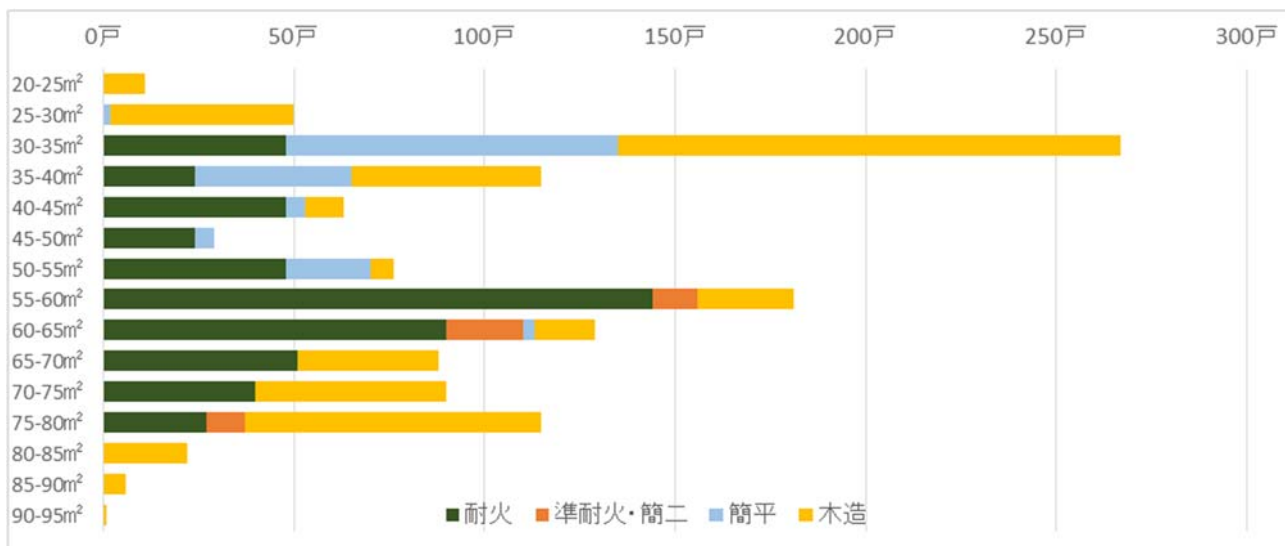
耐火	70年
準耐火・簡二（準耐火構造及び簡易耐火構造二階建て）	45年
簡平（簡易耐火構造平屋建て）	30年
木造	30年

11.2.2 データの分析

平成 29 年 4 月 1 日時点でのデータを分析します。

(1) 建物の状況

住戸専用面積別構造別戸数をみると、30 m²以上 35 m²未満が最も多く、267 戸です。木造、簡平が多くなっていますが、耐火も 48 戸あります。次いで 55 m²以上 60 m²未満が 181 戸あり、うち耐火が 144 戸を占めます。公営住宅としては広めの 70 m²以上は 234 戸あります。



住戸専用面積別構造別戸数

出典：一関市資料（平成 29 年 4 月時点）

トイレの水洗化状況別戸数をみると、汲み取りが 408 戸で 32.8%を占めています。

浴室の状態をみると、浴室有／浴槽無は、738 戸で 59.4%を占めています。

給湯の状況をみると、給湯無が最も多く 923 戸、74.3%を占めています。

室内のバリアフリーの状況をみると、まったくバリアフリー化されていない、手摺無／段差有が 804 戸で最も多く、64.7%を占めています。

トイレの水洗化状況別構造別戸数

	耐火	準耐火・簡二	簡平	木造	計
汲み取り	0	12	120	276	408
水洗(下水道)	492	30	45	206	773
水洗(浄化槽)	52	0	0	10	62
計	544	42	165	492	1,243

出典：一関市資料（平成 29 年 4 月時点）

浴室の状態別構造別戸数

	耐火	準耐火・簡二	簡平	木造	計
浴室無	0	0	10	99	109
浴室有／浴槽無	450	32	154	102	738
浴室有／浴槽有	94	10	1	291	396
計	544	42	165	492	1,243

出典：一関市資料（平成 29 年 4 月時点）

給湯の状況別構造別戸数

	耐火	準耐火・簡二	簡平	木造	計
給湯無	450	32	165	276	923
給湯有	94	10	0	216	320
計	544	42	165	492	1,243

出典：一関市資料（平成 29 年 4 月時点）

室内のバリアフリー状況別構造別戸数

	耐火	準耐火・簡二	簡平	木造	計
手摺無／段差無	12	2	12	46	72
手摺無／段差有	381	20	153	250	804
手摺有／段差無	151	8	0	106	265
手摺有／段差有	0	12	0	90	102
計	544	42	165	492	1,243

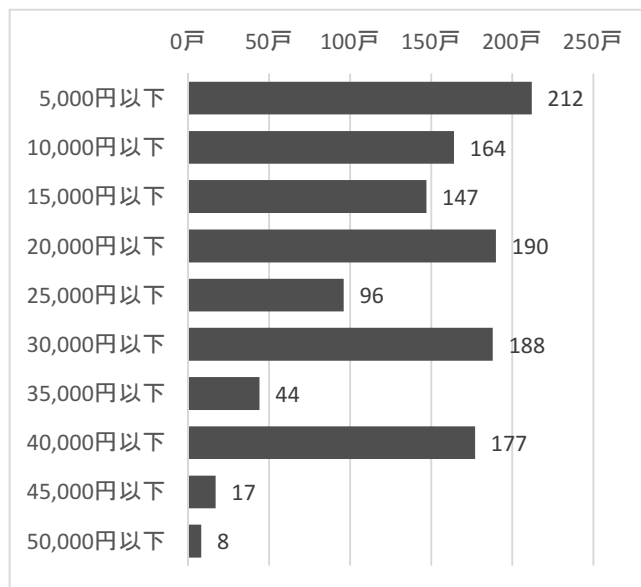
出典：一関市資料（平成 29 年 4 月時点）

各住戸において月額家賃の上限と下限が定められています。

戸数としては月額上限値 5,000 円以下が最も多く 212 戸で 17.1%を占めています。

月額上限値	戸数	割合
5,000円以下	212	17.1%
10,000円以下	164	13.2%
15,000円以下	147	11.8%
20,000円以下	190	15.3%
25,000円以下	96	7.7%
30,000円以下	188	15.1%
35,000円以下	44	3.5%
40,000円以下	177	14.2%
45,000円以下	17	1.4%
50,000円以下	8	0.6%
計	1,243	100.0%

出典：一関市資料（平成 29 年 4 月時点）



上限値家賃別戸数

出典：一関市資料（平成 29 年 4 月時点）

(2) 入居者の状況

入居世帯の人数では 2 人以下が 694 世帯、65.6%を占めています。

名義人年齢では 65 歳以上が 431 世帯、40.7%を占めています。

世帯人員別市営住宅入居世帯数

世帯人員	世帯数	割合
1 人	382	36.1%
2 人	312	29.5%
3 人	171	16.2%
4 人	132	12.5%
5 人	47	4.4%
6 人	8	0.8%
7 人	1	0.1%
8 人	0	0.0%
9 人	1	0.1%
法人	4	0.4%
計	1,058	100.0%

出典：一関市資料（平成 29 年 4 月時点） 法人は社会福祉法人

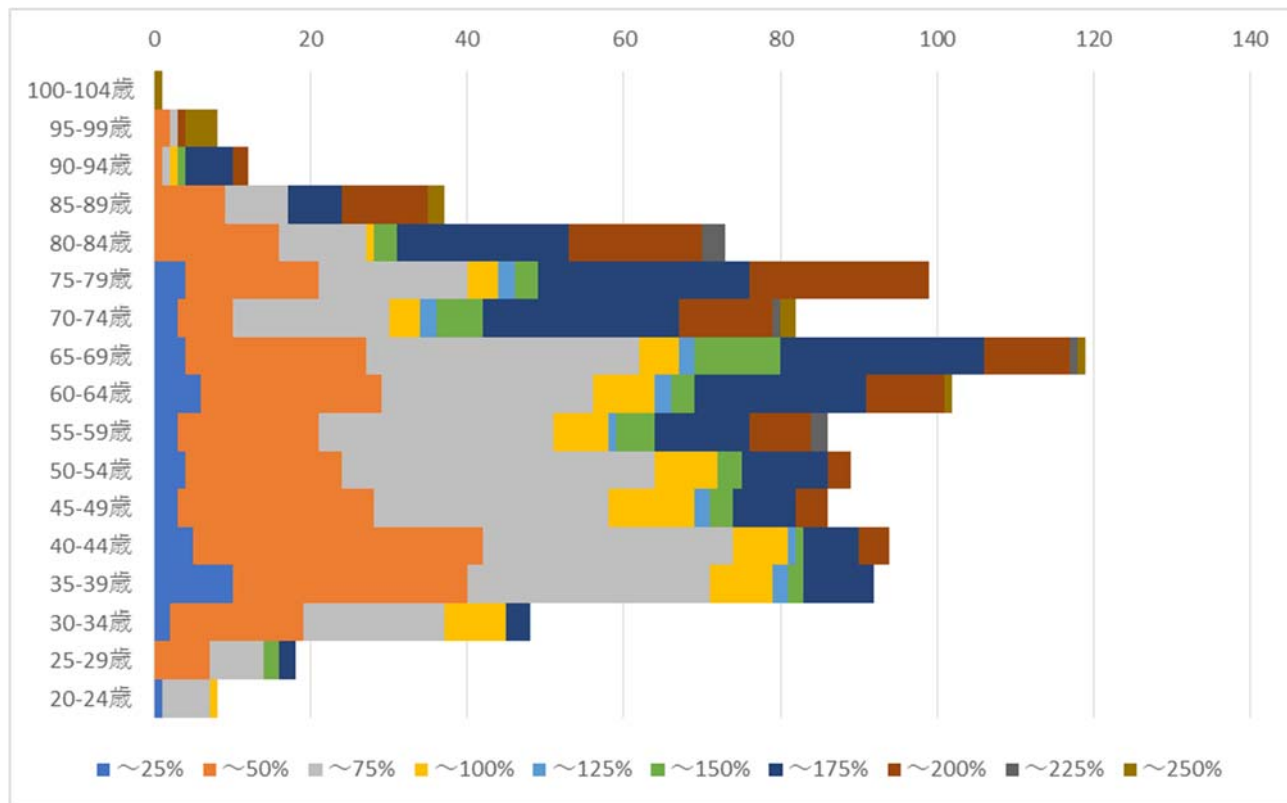
名義人年齢別市営住宅入居世帯数

名義人年齢	世帯数	割合	名義人年齢	世帯数	割合
20-24	8	0.8%	65-69	119	11.2%
25-29	18	1.7%	70-74	82	7.8%
30-34	48	4.5%	75-79	99	9.4%
35-39	92	8.7%	80-84	73	6.9%
40-44	94	8.9%	85-89	37	3.5%
45-49	86	8.1%	90-94	12	1.1%
50-54	89	8.4%	95-99	8	0.8%
55-59	86	8.1%	100-104	1	0.1%
60-64	102	9.6%	法人	4	0.4%
			計	1,058	100.0%

出典：一関市資料（平成 29 年 4 月時点）

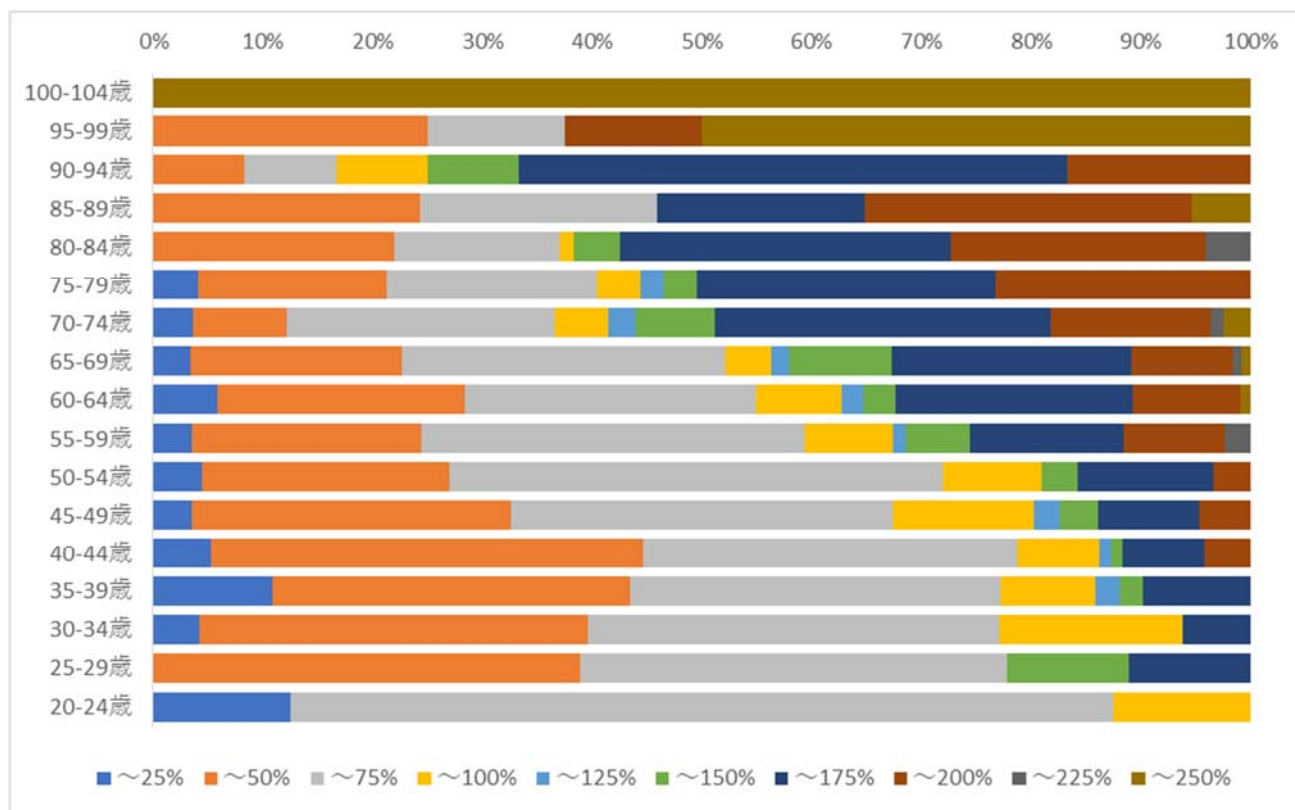
法人は社会福祉法人

名義人年齢別に、入居している住棟の耐用年数経過率をみると、基本的に名義人が若いほど経過率が低い傾向がありますが、建替え事業の対象となる経過率50%以上の住宅の割合も高い状況です。高齢になるほどそれが顕著です。



住棟の耐用年数経過率別名義人の年齢別世帯数

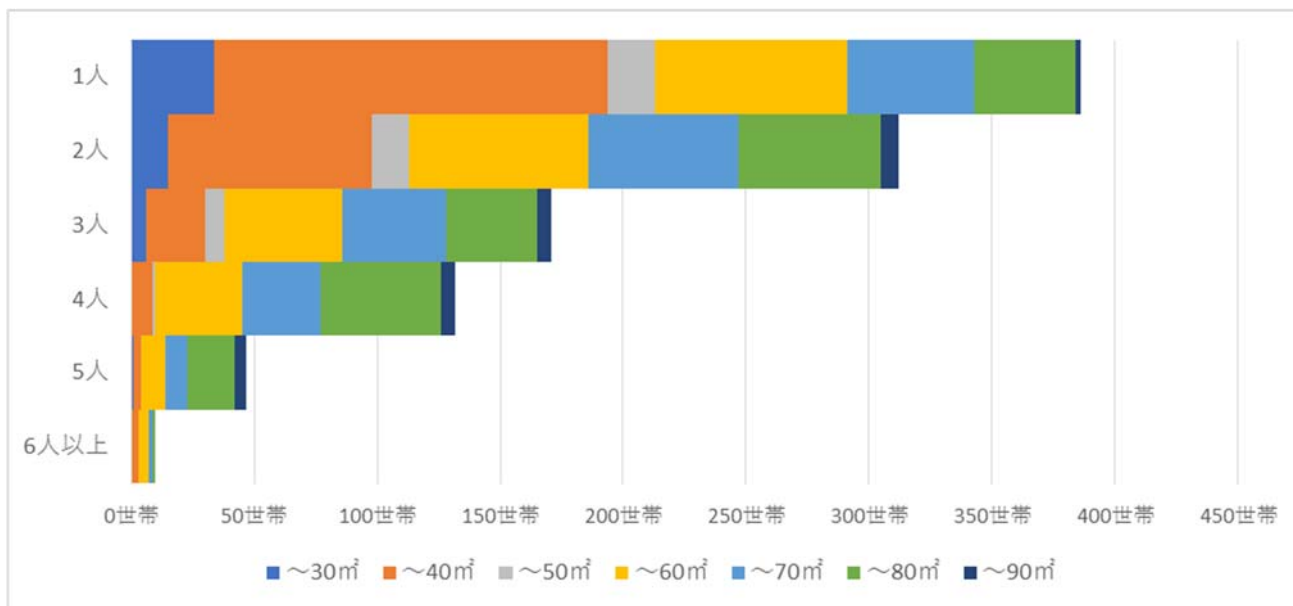
出典：一関市資料（平成29年4月時点）



名義人の年齢別住棟の耐用年数経過率別比率

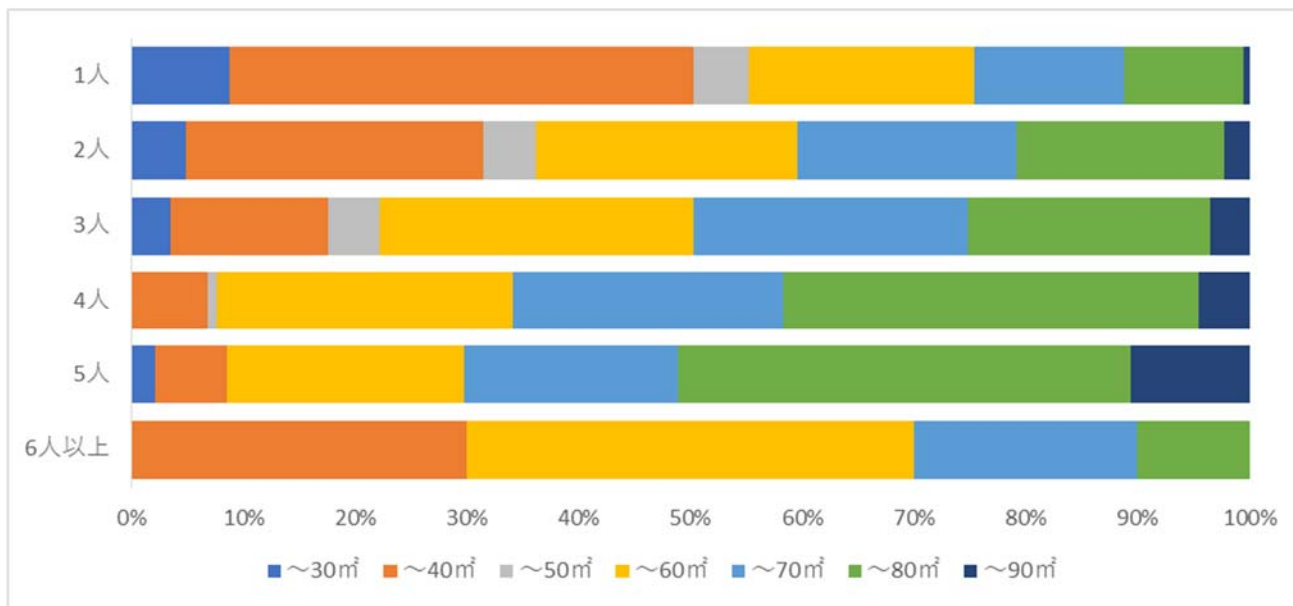
出典：一関市資料（平成29年4月時点）

世帯人員別に入居している住戸の専用面積をみると、1人世帯でも、50㎡超の住戸に住む世帯が172世帯で44.7%を占めるなど、人数と面積のミスマッチが発生しています。入居当初はファミリー世帯でしたが、その後に高齢単身世帯となった世帯もあるためと思われます。



住戸専用面積別世帯人員別世帯数

出典：一関市資料（平成29年4月時点）

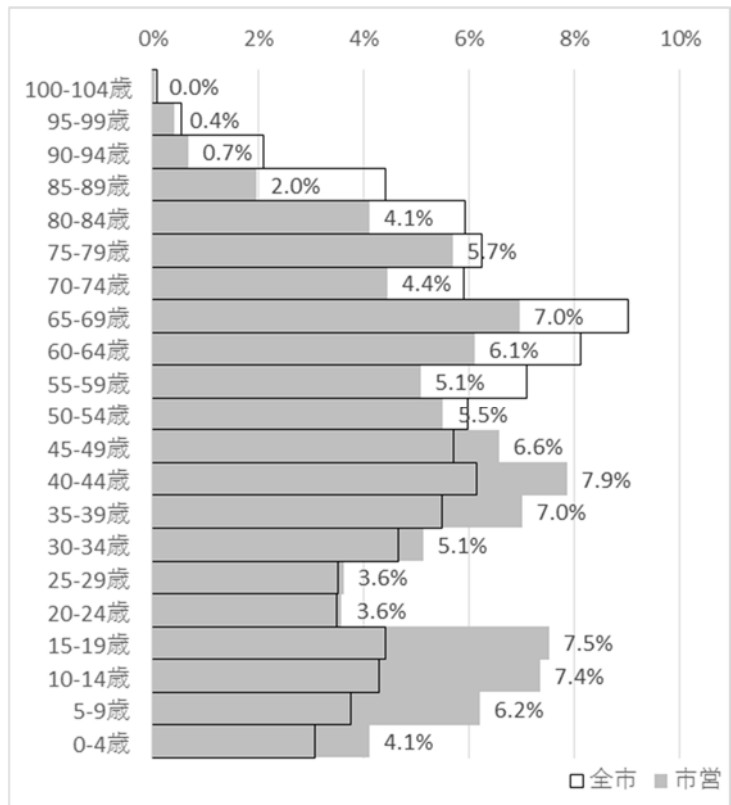


世帯人員別住戸専用面積別比率

出典：一関市資料（平成29年4月時点）

名義人に限らず、入居者全体の年齢別構成比をみると、市全体の年齢別構成比に比べ、明らかに20歳未満及び30歳以上50歳未満が多く、高齢者が少ない構成になっています。

家族類型別の世帯数をみると、50歳以上の単身世帯が346世帯で32.7%を占めています。また、子育て世帯（長子19歳未満）は245世帯で23.2%を占める一方、長子が30～49歳の世帯も93世帯、8.7%を占めています。



入居者の年齢別構成比 (全市との比較)

出典：一関市資料（平成29年4月時点）

家族類型別入居世帯数

単身 (20-29)	5	0.5%	名義人と子 (長子0-4)	0	0.0%
単身 (30-39)	12	1.1%	名義人と子 (長子5-9)	14	1.3%
単身 (40-49)	23	2.2%	名義人と子 (長子10-14)	39	3.7%
単身 (50-64)	110	10.4%	名義人と子 (長子15-19)	54	5.1%
単身 (65-74)	109	10.3%	名義人と子 (長子20-24)	21	2.0%
単身 (75-)	127	12.0%	名義人と子 (長子25-29)	25	2.4%
			名義人と子 (長子30-39)	30	2.8%
夫婦 (20-29)	0	0.0%	名義人と子 (長子40-49)	35	3.3%
夫婦 (30-39)	0	0.0%	名義人と子 (長子50-59)	18	1.7%
夫婦 (40-49)	12	1.1%	名義人と子 (長子60-69)	9	0.9%
夫婦 (50-64)	28	2.6%	名義人と子 (長子70-)	0	0.0%
夫婦 (65-74)	29	2.7%	3世代 (長孫0-4)	0	0.0%
夫婦 (75-)	39	3.7%	3世代 (長孫5-9)	10	0.9%
父母と子 (長子0-4)	0	0.0%	3世代 (長孫10-14)	6	0.6%
父母と子 (長子5-9)	45	4.3%	3世代 (長孫15-19)	5	0.5%
父母と子 (長子10-14)	41	3.9%	3世代 (長孫20-24)	1	0.1%
父母と子 (長子15-19)	52	4.9%	3世代 (長孫25-29)	0	0.0%
父母と子 (長子20-24)	26	2.5%	3世代 (長孫30-39)	3	0.3%
父母と子 (長子25-29)	12	1.1%	3世代 (長孫40-49)	2	0.2%
父母と子 (長子30-39)	16	1.5%			
父母と子 (長子40-49)	12	1.1%	その他	85	8.0%
父母と子 (長子50-59)	2	0.2%			
父母と子 (長子60-69)	0	0.0%			
父母と子 (長子70-)	1	0.1%	計	1,058	100.0%

出典：一関市資料（平成29年4月時点）

収入分位別世帯数をみると、収入分位 10%未満が 72.2%を占めている一方、50%以上も 3.0%を占めています。

収入超過者・高額所得者は 89 世帯あり、全世帯の 8.4%を占めています。

収入超過者・高額所得者の超過年数別世帯数をみると 34.8%が超過年数 1 年ですが、20.2%が 5 年超過となっています。

収入分位		世帯数	比率
1	0～10%	764	72.2%
2	10～15%	54	5.1%
3	15～20%	44	4.2%
4	20～25%	48	4.5%
5	25～32.5%	43	4.1%
6	32.5～40%	33	3.1%
7	40～50%	22	2.1%
8	50%以上	32	3.0%
災害公営住宅関係入居者		18	1.7%
計		1,058	100.0%
うち収入超過者・高額所得者		89	8.4%

出典：一関市資料（平成 29 年 4 月時点）

収入超過者・高額所得者の超過年数別世帯数

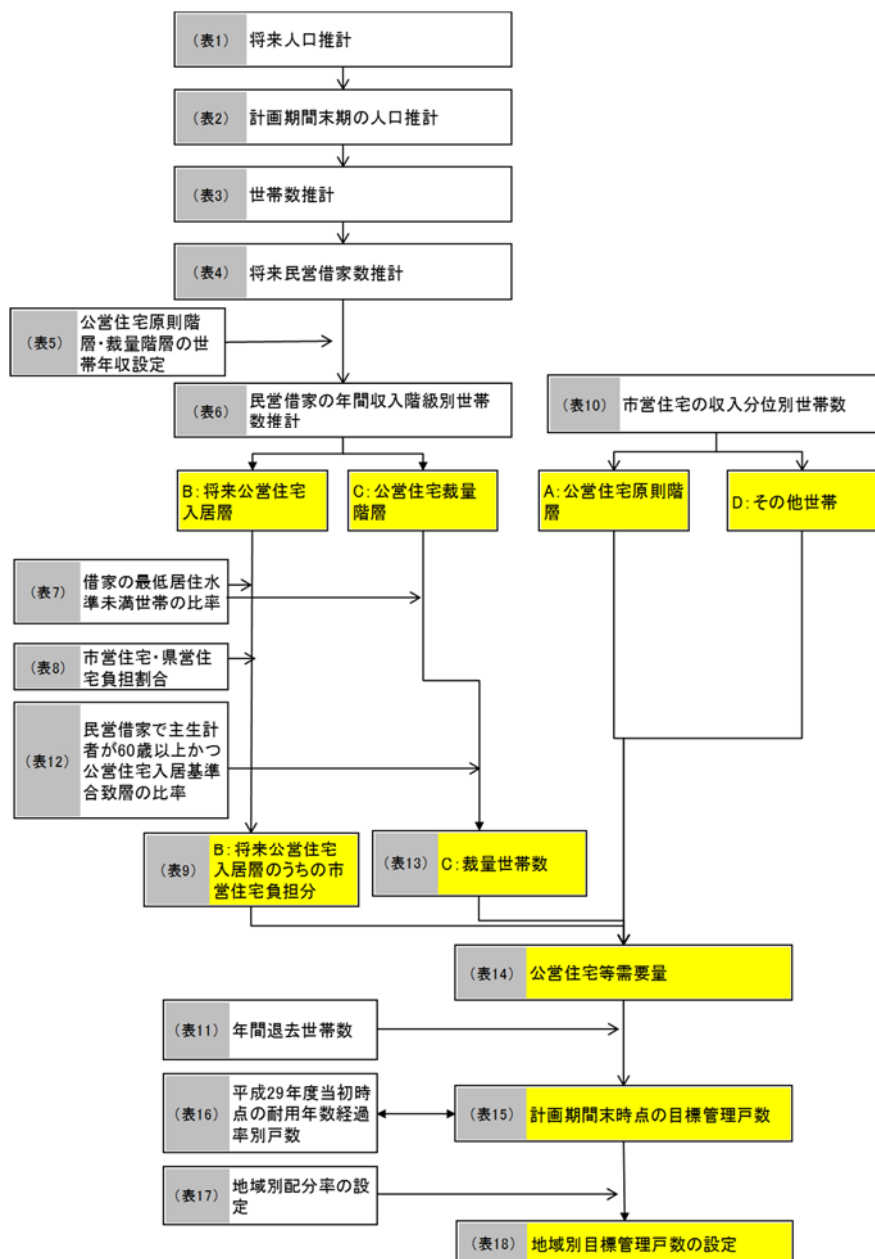
収入分位	超過年数					計	
	1年	2年	3年	4年	5年		
5 25～32.5%	19	3	1	5	1	29	収入超過者
6 32.5～40%	5	1	5	3	3	17	収入超過者
7 40～50%	4	6	2	4	5	21	収入超過者
8 50%以上	3	4	3	3	9	22	高額所得者
計	31	14	11	15	18	89	
5 25～32.5%	21.3%	3.4%	1.1%	5.6%	1.1%	32.6%	収入超過者
6 32.5～40%	5.6%	1.1%	5.6%	3.4%	3.4%	19.1%	収入超過者
7 40～50%	4.5%	6.7%	2.2%	4.5%	5.6%	23.6%	収入超過者
8 50%以上	3.4%	4.5%	3.4%	3.4%	10.1%	24.7%	高額所得者
計	34.8%	15.7%	12.4%	16.9%	20.2%	100.0%	

出典：一関市資料（平成 29 年 4 月時点）

11.3 需要予測・目標管理戸数の推計

計画期間の末時点（平成 39 年度末）における市営住宅の需要予測と目標管理戸数を推計しました⁴⁶。具体的には将来人口推計から計画期間末時点の民間借家数を推計し、そこから年収 300 万円未満で最低居住水準未満の世帯を「B：将来公営住宅入居層」としました。また年収 300～400 万円の世帯で主生計者が 60 歳以上の世帯を「C：公営住宅裁量階層」としました。また平成 29 年度の市営住宅入居世帯数のうち、収入分位 25%以下を「A：公営住宅原則階層」、30～40%の世帯を「D：その他世帯」としました。

A～D の合計を需要世帯数 1,269 世帯としましたが、実際には現在の市営住宅入居者の退去が想定されるため、目標管理戸数は計算上 854 戸、余裕をみて 900 戸と推計しました。さらに地域別の現状の公営借家・民間借家の世帯数と将来人口推計から、各地域の目標管理戸数を算定しました。



市営住宅の需要予測・目標管理戸数算定フロー

⁴⁶ 推計過程において、特に注釈のない場合は、小数点以下の数値はそのままとして計算しており、表内の数字を検算しても合わない場合があります。

市営住宅等需要予測

(表1) 将来人口推計

年度	a 推計 人	b 実績・計画 人	c=b/a 平均 102.5%	a*c 平均値 想定 人
H22	127,642			
H27	120,912	121,583	100.6%	
H32	112,705			115,489
H37	104,566			107,149
H42	96,789			99,180
H47	89,408			91,616
H52	82,277	85,886	104.4%	

推計:日本の地域別将来推計人口 平成25年3月推計 国立社会保障・人口問題研究所

実績:平成27年国勢調査

計画:一関市人口ビジョン

(表2) 計画期間末期の人口推計

H37	107,149 (表1)より
H42	99,180 (表1)より
年あたり人口増減	▲ 1,594
H39	103,961

(表3) 世帯数推計

年度	人口	世帯数	一世帯あたり人員
H22	127,642	42,633	2.99
H27	121,583	43,046	2.82
H39	103,961	43,000	2.42

H39の一世帯あたり人員を推計し、世帯数を推計

推計値は小数点未満切上げ、H22、H27の人口、世帯数は国勢調査より

(表4) 将来民営借家数推計

住宅に住む一般世帯、主世帯の推計

	H22	H27	平均	H39
一般世帯	42,519	42,905		43,000
住宅に住む一般世帯	42,171	42,353		42,547
主世帯	41,817	41,917		42,150
一般世帯	100.0%	100.0%	100.0%	
住宅に住む一般世帯	99.2%	98.7%	98.9%	
主世帯	98.3%	97.7%	98.0%	

国勢調査

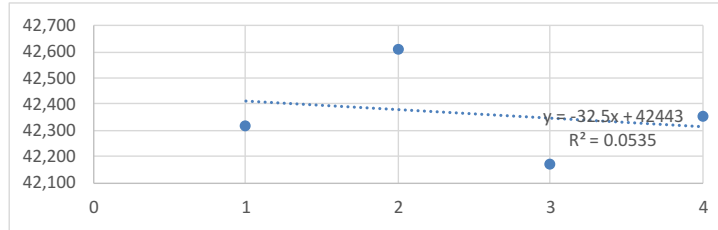
世帯数の推移

	H12	H17	H22	H27
住宅に住む一般世帯	42,316	42,607	42,171	42,353
主世帯	42,019	42,168	41,817	41,917
持家	33,040	33,080	32,893	32,298
公営借家等	2,104	2,053	1,645	1,712
民営借家	5,609	5,766	6,239	7,035
給与住宅	1,266	1,269	1,040	872
間借り	297	439	354	436

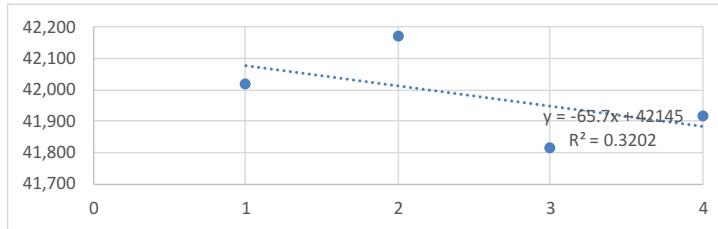
国勢調査、住宅に住む一般世帯=主世帯+間借り

近似式の作成(横軸: 近似式の精度を高めるため、平成12年を1とし、5年でプラス1とする)

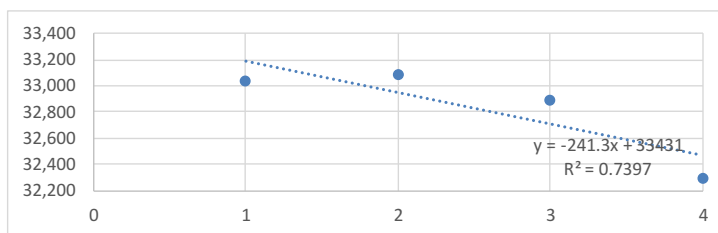
住宅に住む一般世帯



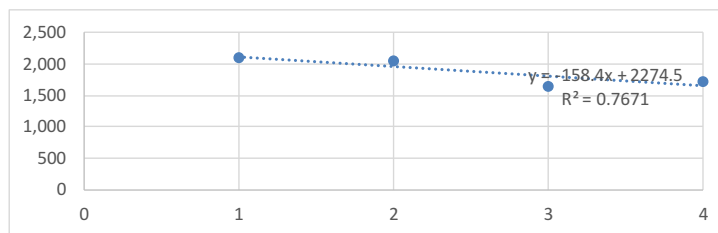
主世帯



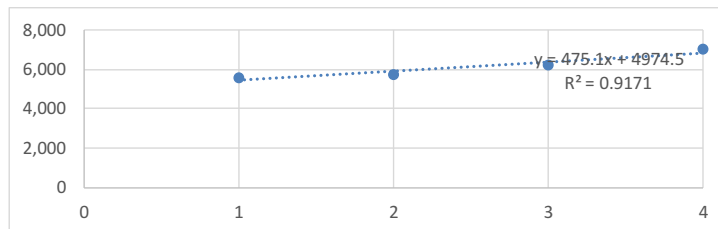
持家



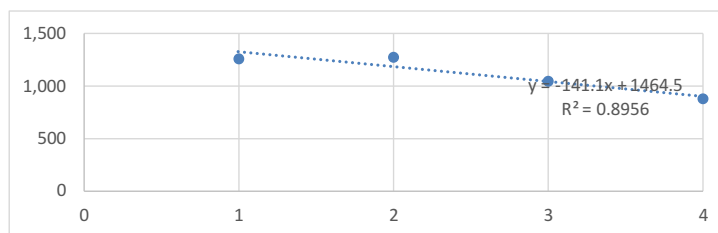
公営借家等



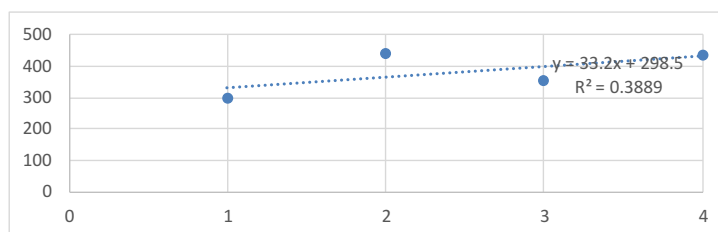
民営借家



給与住宅



間借り



近似式の一覧

	近似式(線形近似)	決定係数
住宅に住む一般世帯	$y = -32.5x + 42443$	$R^2 = 0.0535$
主世帯	$y = -65.7x + 42145$	$R^2 = 0.3202$
持家	$y = -241.3x + 33431$	$R^2 = 0.7397$
公営借家等	$y = -158.4x + 2274.5$	$R^2 = 0.7671$
民営借家	$y = 475.1x + 4974.5$	$R^2 = 0.9171$
給与住宅	$y = -141.1x + 1464.5$	$R^2 = 0.8956$
間借り	$y = 33.2x + 298.5$	$R^2 = 0.3889$

決定係数: 独立変数(説明変数)が従属変数(被説明変数)のどれくらいを説明できるかを表す値である。寄与率と呼ばれることもある。標本値から求めた回帰方程式のあてはまりの良さの尺度として利用される。

Xの値を、平成12年を1とし、5年でプラス1とする考え方で近似式を求めたことから、平成39年度は、 $X = 6.4$ となる。 $X = 6.4$ として上記の近似式により住宅の所有関係別の世帯数を計算する

	H39 近似式計算 a	H39 一般世帯 からの計算 b	$c=b/a$	H39 所有関係別 世帯数 $a*c$
一般世帯		43,000		
住宅に住む一般世帯	42,235	42,547		
主世帯	41,725	42,150	1.01020	
持家	31,887			32,211
公営借家等	1,261			1,274
民営借家	8,015			8,097
給与住宅	561			568
間借り	511			
持家～給与住宅計	41,724	主世帯の値とほぼ同じ		

推計値は小数点未満切り上げ、持家で端数調整

(表5) 公営住宅原則階層・裁量階層の世帯年収設定

収入分位と政令月収の関係

収入分位			政令月収	
			下限値	上限値
0.0%	～	10.0%	0円	104,000円
10.0%	～	15.0%	104,001円	123,000円
15.0%	～	20.0%	123,001円	139,000円
20.0%	～	25.0%	139,001円	158,000円
25.0%	～	32.5%	158,001円	186,000円
32.5%	～	40.0%	186,001円	214,000円
40.0%	～	50.0%	214,001円	259,000円
50.0%	～		259,001円	

資料: 国土交通省

	収入分位 上限	政令月収 上限 円/月	給与所得控除前年収* 上限 千円/年
原則階層	25.0%	158,000	2,968
裁量階層	40.0%	214,000	3,888

年収の計算にあたり、高齢者等が中心的な入居階層になることを鑑み、扶養人数を0人として計算した

	設定年収(万円/年)	
	下限	上限
原則階層	0	300
裁量階層	300	400

(表6) 民営借家の年間収入階級別世帯数推計

	H25		H39 推計	
	実数	比率		
民営借家総数	6,810	100.0%	8,097	(表4)より
100万円未満	620	9.1%	738	B: 将来公営住宅入居層
100～200万円	1,230	18.1%	1,463	B: 将来公営住宅入居層
200～300万円	1,370	20.1%	1,629	B: 将来公営住宅入居層
300～400万円	950	14.0%	1,130	C: 公営住宅裁量階層
400～500万円	1,080	15.9%	1,285	
500～700万円	850	12.5%	1,011	
700～1000万円	270	4.0%	322	
1000～1500万円	130	1.9%	155	
1500万円以上	0	0.0%	0	

B: 将来公営住宅入居層	3,830
C: 公営住宅裁量階層	1,130

平成25年住宅・土地統計調査 市38表

対象階層の推計値は小数点未満上げ、それ以外は切捨て、1500万円以上で端数調整

(表7) 借家の最低居住水準未満世帯の比率

	総数	最低居住水準		
		以上	未満	未満率
借家総数	8,610	8,020	580	6.7%
～300万円	4,110	3,780	330	8.0%
300～500万円	2,470	2,290	180	7.3%
500～700万円	1,020	1,000	20	2.0%
700～1000万円	420	400	20	4.8%
1000万円～	270	240	20	7.4%

平成25年住宅・土地統計調査 市49表

(表8) 市営住宅・県営住宅負担割合

	H29	比率	
市営住宅	1,243	82.2%	特公賃含む
県営住宅	269	17.8%	
計	1,512	100.0%	

(表9) B: 将来公営住宅入居層のうちの市営住宅負担分

B: 将来公営住宅入居層	3,830	(表6)より
うち最低居住水準未満率	8.0%	(表7)より
うち最低居住水準未満世帯	308	
市営住宅負担割合	82.2%	(表8)より
市営住宅	254	
県営住宅	54	

推計値は小数点未満切上げ、県営住宅で端数調整

(表10) 市営住宅の収入分位別世帯数

		H29 実績値	(4月1日現在)
104,000円以下	0～10%	782	A: 公営住宅原則階層
104,001～123,000円	10～15%	54	A: 公営住宅原則階層
123,001～139,000円	15～20%	44	A: 公営住宅原則階層
139,001～158,000円	20～25%	48	A: 公営住宅原則階層
158,001～186,000円	25～32.5%	43	D: その他世帯
186,001～214,000円	32.5～40%	33	D: その他世帯
214,001～259,000円	40～50%	22	
259,001円以上	50%以上	32	
その他		0	
計		1,058	
管理戸数		1,243	
空家		185	

A: 公営住宅原則階層	928
D: その他世帯	76
収入超過者等	54

推計値は小数点未満切上げ、不明で端数調整

(表11) 年間退去世帯数

年度	退去世帯数
H26	63
H27	59
H28	58
平均	60.0

(表12) 民営借家で主生計者が60歳以上かつ公営住宅入居基準合致層の比率

表12-1

	一関市 借家 総数	一関市 借家 55-64歳	一関市 借家 65歳以上
総数	8,680	1,400	920
親族世帯	4,610	590	370
核家族世帯	4,320	500	300
夫婦のみの世帯	1,150	190	170
夫婦と子供から成る世帯	2,520	190	30
夫婦のいずれかが家計を主に支える者の世帯	2,520	190	30
子供が家計を主に支える者の世帯	0	0	0
男親又は女親と子供から成る世帯	650	120	90
男親又は女親が家計を主に支える者の世帯	530	100	60
子供が家計を主に支える者の世帯	130	10	30
その他の親族世帯	280	90	70
非親族世帯	150	0	0
単独世帯	3,920	810	550

平成25年住宅・土地統計調査 市42表

表12-2

	岩手県 借家 総数	岩手県 借家 55-60歳	岩手県 借家 60-64歳	岩手県 借家 65歳以上
総数	144,500	10,400	9,000	19,800
親族世帯	68,900	5,200	3,700	9,400
核家族世帯	63,600	4,400	3,100	8,300
夫婦のみの世帯	18,300	1,400	1,300	5,200
夫婦と子供から成る世帯	31,800	1,700	900	1,300
夫婦のいずれかが家計を主に支える者の世帯	31,500	1,700	900	1,300
子供が家計を主に支える者の世帯	300	0	0	0
男親又は女親と子供から成る世帯	13,500	1,300	900	1,700
男親又は女親が家計を主に支える者の世帯	11,300	1,100	700	1,500
子供が家計を主に支える者の世帯	2,200	200	200	200
その他の親族世帯	5,200	800	600	1,000
非親族世帯	2,000	100	0	0
単独世帯	72,700	5,100	5,300	10,300

平成25年住宅・土地統計調査 県41表

表12-3

	岩手県 民営借家 総数	岩手県 民営借家 55-60歳	岩手県 民営借家 60-64歳	岩手県 民営借家 65歳以上
総数	107,400	6,900	5,800	10,700
親族世帯	46,600	3,100	2,000	4,200
核家族世帯	43,500	2,700	1,700	3,800
夫婦のみの世帯	12,300	800	600	2,400
夫婦と子供から成る世帯	22,700	1,000	600	700
夫婦のいずれかが家計を主に支える者の世帯	22,500	1,000	600	700
子供が家計を主に支える者の世帯	200	0	0	0
男親又は女親と子供から成る世帯	8,500	800	500	700
男親又は女親が家計を主に支える者の世帯	7,200	700	400	500
子供が家計を主に支える者の世帯	1,300	100	100	0
その他の親族世帯	3,000	500	400	400
非親族世帯	1,900	0	0	0
単独世帯	58,000	3,700	3,800	6,100

平成25年住宅・土地統計調査 県41表

表12-1、12-2、12-3より推計

	一関市 民営借家 総数	一関市 民営借家 55-60歳	一関市 民営借家 60-64歳	一関市 民営借家 65歳以上
総数	6,451	498	419	497
親族世帯	3,118	206	133	165
核家族世帯	2,955	180	113	137
夫婦のみの世帯	773	56	42	78
夫婦と子供から成る世帯	1,799	73	44	16
夫婦のいずれかが家計を主に支える者の世帯	1,800	73	44	16
子供が家計を主に支える者の世帯	0	0	0	0
男親又は女親と子供から成る世帯	409	44	27	37
男親又は女親が家計を主に支える者の世帯	338	39	22	20
子供が家計を主に支える者の世帯	77	3	3	0
その他の親族世帯	162	32	26	28
非親族世帯	143	0	0	0
単独世帯	3,127	288	296	326

公営住宅入居基準合致層

409

457

		計
一関市民営借家	総数	6,451
	60歳以上かつ入居対象	867
比率		13.4%

(表13) C:裁量階層

C: 公営住宅裁量階層	(表6)より	1,130 a
60歳以上かつ入居対象比率	(表12)より	13.4% b
最低居住水準未済世帯比率	(表7)より	7.3% c
裁量世帯数		11 a*b*c

(表14) 公営住宅等需要量

A: 公営住宅原則階層	既入居	928 (表10)より	市営住宅
B: 将来公営住宅入居層	新規	254 (表9)より	市営住宅
低所得者世帯小計		1,182	
C: 公営住宅裁量階層	新規	11 (表13)より	公営住宅
D: その他世帯	既入居	76 (表10)より	特優賃等
計		1,269	

(表15) 計画期間末時点の目標管理戸数

需要量	a	1,269
入居戸数	b	1,058 29年4月時点
需要増加分	c=a-b	211
10年間の空室発生	d	600 (表11)より
必要戸数増減	e=c-d	▲ 389
現在管理戸数	f	1,243 29年4月時点
目標管理戸数	g=e+f	854 計画期間末時点
将来的な空室発生の低下を想定した余裕設定		900 計画期間末時点

(表16) 平成29年度当初時点の耐用年数経過率別戸数

経過率	管理戸数	累積値
10.0% 以下	27	27
20.0% 以下	0	27
30.0% 以下	90	117
40.0% 以下	92	209
50.0% 以下	87	296
60.0% 以下	255	551
70.0% 以下	233	784
80.0% 以下	36	820
90.0% 以下	22	842
100.0% 以下	37	879
110.0% 以下	48	927
120.0% 以下	73	1,000
130.0% 以下	2	1,002
140.0% 以下	0	1,002
150.0% 以下	0	1,002
160.0% 以下	0	1,002
170.0% 以下	63	1,065
180.0% 以下	70	1,135
190.0% 以下	48	1,183
200.0% 以下	42	1,225
210.0% 以下	7	1,232
220.0% 以下	0	1,232
230.0% 以下	11	1,243
計	1,243	

滅失してよい住戸の経過率	100.0% 以上
--------------	-----------

(表17) 地域別配分率の設定

地域別人口と世帯数

	H16			H29		
	人口	世帯数	人口／世帯数	人口	世帯数	人口／世帯数
一関市	137,989	44,247	3.12	120,028	46,188	2.60
一関地域	61,640	21,941	2.81	57,679	23,894	2.41
花泉地域	16,059	4,631	3.47	13,342	4,713	2.83
大東地域	17,510	5,100	3.43	13,987	5,069	2.76
千厩地域	13,362	4,164	3.21	11,207	4,180	2.68
東山地域	8,348	2,393	3.49	6,797	2,350	2.89
室根地域	6,227	1,723	3.61	5,127	1,797	2.85
川崎地域	4,634	1,316	3.52	3,742	1,307	2.86
藤沢地域	10,209	2,979	3.43	8,147	2,878	2.83

住民基本台帳(各年3月末現在)

平成39年の人口／世帯数の推計

	H16	H29	年あたり増減	H39
一関市	3.12	2.60	▲ 0.0400	2.20
一関地域	2.81	2.41	▲ 0.0304	2.11
花泉地域	3.47	2.83	▲ 0.0490	2.34
大東地域	3.43	2.76	▲ 0.0518	2.24
千厩地域	3.21	2.68	▲ 0.0406	2.28
東山地域	3.49	2.89	▲ 0.0459	2.43
室根地域	3.61	2.85	▲ 0.0585	2.27
川崎地域	3.52	2.86	▲ 0.0506	2.36
藤沢地域	3.43	2.83	▲ 0.0459	2.37

地域別人口予測

	H22	H52	年あたり 人口増減	H39		
	人口	人口		人口	人口／世帯数	世帯数
一関地域	59,118	40,641	▲ 616	48,648	2.11	23,058
花泉地域	14,511	7,155	▲ 245	10,343	2.34	4,418
大東地域	15,639	7,253	▲ 280	10,887	2.24	4,858
千厩地域	12,144	7,133	▲ 167	9,304	2.28	4,090
東山地域	7,525	3,439	▲ 136	5,210	2.43	2,141
室根地域	5,627	3,012	▲ 87	4,145	2.27	1,828
川崎地域	4,111	1,984	▲ 71	2,906	2.36	1,233
藤沢地域	9,068	4,440	▲ 154	6,445	2.37	2,717
計						44,343

H22、H52の数値は一関市人口ビジョンより

市全体の世帯数と地域別推計の世帯数の補正

一関市	a	43,000 (表3)より	一関市	43,000
地域別推計の計	b	44,343	一関地域	22,364
補正係数	c=a/b	0.9697	花泉地域	4,284
			大東地域	4,711
			千厩地域	3,965
			東山地域	2,075
			室根地域	1,772
			川崎地域	1,195
			藤沢地域	2,634

各地域の補正結果と市全体の数値をあわせるため、一関地域で調整

地域別住宅の所有関係別戸数

	住宅に住む 世帯総数	主世帯				公営借家等 + 民営借家
		持家	公営借家等	民営借家	給与住宅	
一関市	42,353	32,298	1,712	7,035	872	8,747
一関地域	22,071	14,337	941	5,875	629	6,816
花泉地域	4,142	3,702	116	283	13	399
大東地域	4,685	4,295	134	166	38	300
千厩地域	4,021	3,190	195	486	130	681
東山地域	2,108	1,907	117	60	13	177
室根地域	1,627	1,461	108	22	27	130
川崎地域	1,160	1,097	28	16	4	44
藤沢地域	2,539	2,309	73	127	18	200
一関市	100.0%	76.3%	4.0%	16.6%	2.1%	20.7%
一関地域	100.0%	65.0%	4.3%	26.6%	2.8%	30.9%
花泉地域	100.0%	89.4%	2.8%	6.8%	0.3%	9.6%
大東地域	100.0%	91.7%	2.9%	3.5%	0.8%	6.4%
千厩地域	100.0%	79.3%	4.8%	12.1%	3.2%	16.9%
東山地域	100.0%	90.5%	5.6%	2.8%	0.6%	8.4%
室根地域	100.0%	89.8%	6.6%	1.4%	1.7%	8.0%
川崎地域	100.0%	94.6%	2.4%	1.4%	0.3%	3.8%
藤沢地域	100.0%	90.9%	2.9%	5.0%	0.7%	7.9%

平成27年国勢調査。本来であれば22年調査も含め推計すべきであるが、東日本大震災の影響があり、22年から27年のトレンドが今後も継続することは想定しにくいため、27年調査の数値のみを使用する。

地域別配分率の算定

	H39 世帯数	公営+民営 借家比率	公営+民営 借家数	配分率
一関地域	22,364	30.9%	6,906	77.9%
花泉地域	4,284	9.6%	413	4.7%
大東地域	4,711	6.4%	302	3.4%
千厩地域	3,965	16.9%	672	7.6%
東山地域	2,075	8.4%	174	2.0%
室根地域	1,772	8.0%	142	1.6%
川崎地域	1,195	3.8%	45	0.5%
藤沢地域	2,634	7.9%	207	2.3%
計	43,000		8,861	100.0%

(表18) 地域別目標管理戸数の設定

	配分率 (表17)より	目標管理戸数	
		計算上	余裕分設定
一関市	100.0%	854	900
一関地域	77.9%	670	705
花泉地域	4.7%	39	41
大東地域	3.4%	29	30
千厩地域	7.6%	64	68
東山地域	2.0%	16	17
室根地域	1.6%	13	14
川崎地域	0.5%	4	4
藤沢地域	2.3%	19	21

一関地域で端数調整



參考資料

12. 参考資料

12.1 関連計画

(1) 一関市都市計画マスタープラン

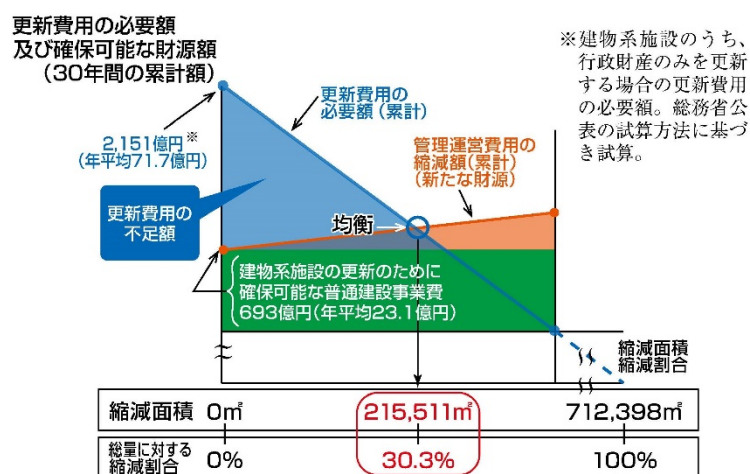
平成 21 年 3 月に策定しました。将来都市像を「人と自然が織りなし 活力あふれる 交流拠点都市 いちのせき」と定め、これからのまちづくりの方向性を以下の 4 つとし、分野別構想、地域別構想を整理しています。

市街地拡大の抑制	今後の人口の見通しとコスト面を考慮して、市街地の低密度な拡大を抑制し、生活空間機能が集約された、職住が近接する効率的でコンパクトな都市を目指すとともに、既存ストックを有効活用しながら、新たな公共施設整備やその維持管理コストなどの社会的コストの低い都市を実現していきます。
中心的な市街地の魅力の向上	まちの顔である各地域の中心的な市街地について、地域の特色を生かしながら、商業機能だけではなく、居住、医療、福祉、教育、レジャー等多様な機能が内在する魅力ある空間づくりを行い、賑わいを創出していきます。また、公共施設については、すべての施設を中心的な市街地に集約させることは現実的ではありませんが、できる限り中心的な市街地へ集約化していきます。
広域的な連携の強化	各地域がその地域資源や独自性を生かした特色あるまちづくりを進め、それらの地域の連携や交流を促進することにより、その地域にない魅力を補完しあいながら、魅力あるまちづくりを推進していくネットワーク型の地域構造の形成を目指していきます。
自然との共生と地域資源の保全・活用	美しい田園風景をはじめとする自然環境や地域固有の文化や歴史などの次世代へ継承すべき貴重な地域資源の保全・活用を図り、美しく環境にやさしいまちづくりを推進していきます。

(2) 一関市公共施設等総合管理計画（計画期間：平成 29 年度～平成 58 年度）

平成 29 年 3 月に策定しました。本市が所有する公共施設等を長期的な視点で総合的かつ計画的に管理していくため、現状と課題から、今後の公共施設等の適正管理に向けた基本的な考え方や取組みの方向性を示すために策定したものです。

平成 27 年 4 月 1 日現在の行政目的で使用している建物系施設は、825 施設、2,569 棟、総延床面積 712,398 m² ですが、維持保全の最適化を図り、持続性を確保するため、平成 58 年度（2071 年度）までに延床面積を概ね 3 割縮減することを数値目標としています。



計画期間 30 年間における延床面積の縮減による更新費用の必要額及び確保可能な財源の関係（イメージ図）

出典：一関市公共施設等総合管理計画

(3) 一関市景観計画

景観法（平成16年6月18日法律第110号）に基づき、平成21年3月に策定しました。8つの景観構成要素を定め、要素ごとに景観まちづくり方針を定めています。

景観構成要素	景観まちづくり方針
山	<ul style="list-style-type: none"> ● 木々を守り増やし、山並み景観を保全する ● パノラマ眺望の名所として活用する ● 山林環境の美化を推進する
川	<ul style="list-style-type: none"> ● 潤いのある親水景観や渓谷美を保全する ● 水質を浄化し、生態系のすみかを保全する ● 交流の場として活用し、PRを図る
里	<ul style="list-style-type: none"> ● 伝統的な農村景観を保全・継承する ● 自然とあいまった美しい里景観を保全・創出する ● 元気のある里の景観づくりを進める
街	<ul style="list-style-type: none"> ● 賑わいと魅力のある「まち場」の景観を創出する ● 街並み景観を保全する ● 潤いのある街並みを創出する
道・駅	<ul style="list-style-type: none"> ● 良好な道の景観を保全・創出する ● まちの顔・地域の顔としての駅周辺景観を創出する ● 街道沿いや観光ルート沿いの景観を保全・創出する
歴史・文化	<ul style="list-style-type: none"> ● 歴史文化資源の景観を保全し活用する ● 無形民俗文化を保全継承し、景観創出を図る

また、地域別にも景観まちづくり方針を定めています。

一関	活力ある都市と自然・歴史文化が調和する広域拠点の景観づくり
花泉	花と泉の潤いと活力みなぎる田園の景観づくり
大東	蔵街道と祭りの映える室蓬讓水の里の景観づくり
千厩	街道と歴史・自然が調和する交流拠点の景観づくり
東山	自然の恵みと文化が調和する観光拠点の景観づくり
室根	室根山と祭りの映える安らぎのある里の景観づくり
川崎	川の恵みと歴史が調和するふるさとの景観づくり
藤沢	豊かな自然を守り原風景を活かした縄文の景観づくり

全市域を「一関市景観計画区域」に定めており、以下の行為を届出対象行為として定めています。さらに建築物、工作物等の区分ごとに景観形成基準を定めています。

区 分		規 模 等	
建築物	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さ 13m 又は延べ面積 1,000㎡を超えるもの ^{注1}	
工作物	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	煙突、排気塔、鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、高架水槽、物見塔その他これらに類するもの	高さ 13m 又は築造面積 1,000㎡を超えるもの
		観覧車、飛行塔、メリーゴーランド、ウォーターシュート※、コースターその他これらに類する遊戯施設	
		コンクリートプラント、アスファルトプラントその他これらに類する製造施設	
		石油、ガス、飼料等の貯蔵施設	
		汚物処理施設、ゴミ処理施設その他これらに類する施設	
		自動車車庫の用途に供する立体的な施設	
		彫像、記念碑その他これらに類するもの	
		広告塔、広告板その他これらに類するもの	高さ 13m 又は表示面積 25㎡を超えるもの
	擁壁、柵、塀その他これらに類するもの	高さ 5m を超えるもの	
	電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路、空中線系（その支持物を含む）その他これらに類するもの	高さ 20m を超えるもの	
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積		高さ 5m 又は堆積の用に供される土地の面積 1,000㎡を超えるもの、かつ堆積期間が 90 日を超えるもの	
開発行為（都市計画法第 4 条第 12 項に規定するもの） 土地の開墾、土石の採取 ^{注2} 、鉱物の掘採 ^{注2} 、その他土地の形質の変更 水面の埋立て又は干拓		対象となる土地の面積が都市計画区域内では 3,000㎡、区域外では 10,000㎡を超えるもの のり面、擁壁を生ずるもので高さ 5m かつ長さ 10m を超えるもの	

注 1…専ら自己の居住の用に供する一戸建ての住宅は除く

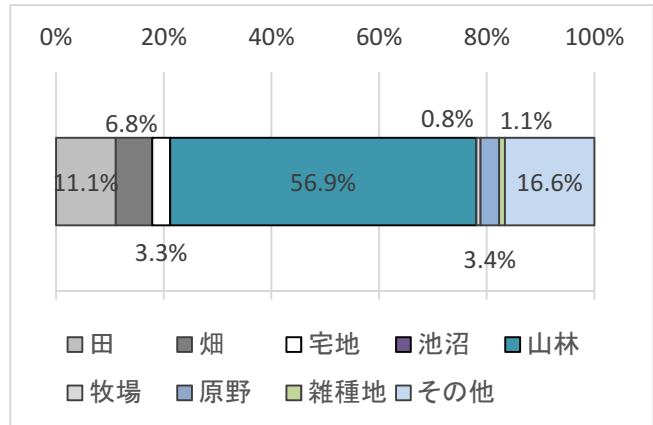
注 2…農地又は河川での行為は対象外

特に、景観形成重点地区を定め、届出対象行為、景観形成基準の詳細化を図っています。

12.2 本市の概要

(1) 土地の利用状況

市の土地利用状況は、総面積のうち 56.9%が山林で占められ、次いで田が 11.1%、畑が 6.8%となっており、県内でみれば比較的農地の割合が高い地域となっています。



地目別面積割合

出典：平成 28 年度版一関市統計要覧

(2) 市内の人の移動

通勤・通学者の移動手段は自家用車が 7 割を占めており、自動車に依存したライフスタイルが多いといえます。

通勤・通学者の移動手段

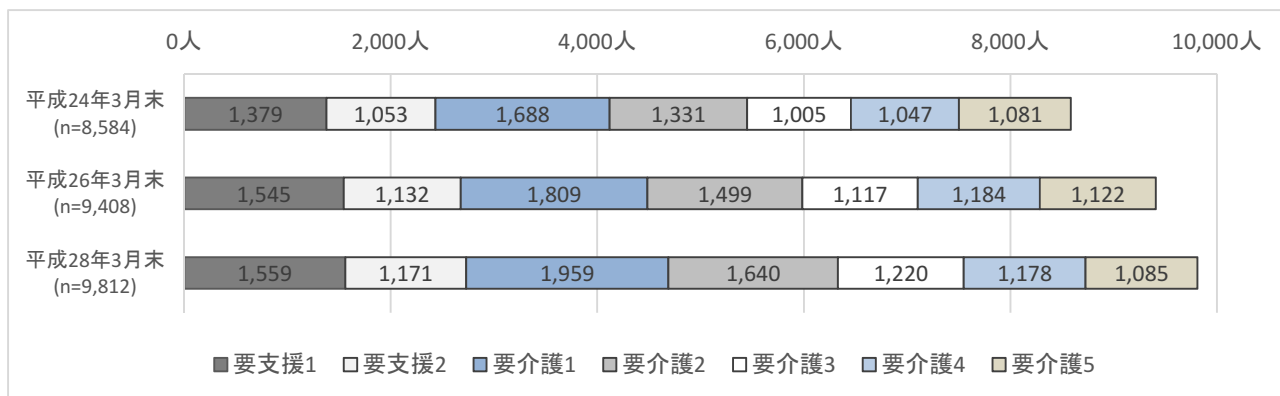
	通勤・通学者数	割合
総数	54,063	100.0%
利用交通手段が1種類	51,788	95.8%
徒歩だけ	3,395	6.3%
鉄道・電車	1,087	2.0%
乗合バス	493	0.9%
勤め先・学校のバス	535	1.0%
自家用車	42,036	77.8%
ハイヤー・タクシー	61	0.1%
オートバイ	458	0.8%
自転車	3,234	6.0%
その他	489	0.9%
利用交通手段が2種類	1,617	3.0%
鉄道・電車及び乗合バス	100	0.2%
鉄道・電車及び勤め先・学校のバス	16	0.0%
鉄道・電車及び自家用車	468	0.9%
鉄道・電車及びオートバイ	16	0.0%
鉄道・電車及び自転車	303	0.6%
その他利用交通手段が2種類	714	1.3%
利用交通手段が3種類以上	264	0.5%

総数に従業地、通学地「不詳」を含むため、表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：平成 27 年国勢調査

(3) 高齢者福祉

要介護（要支援）認定者は、要介護 4、要介護 5 を除く区分では増加しており、特に要介護 1、要介護 2 の軽度認定者が大きく増加しています。



認定者の状況と推移

出典：平成 29 年度社会福祉の現況（一関市福祉事務所）

(4) 生活保護

一関市全体での被保護人員では、保護率は 8.21% で岩手県全体より低い水準になっています。

被保護世帯類型では、高齢者世帯が全体の約 53% を占めており、特に単身高齢者世帯が多い状況です。

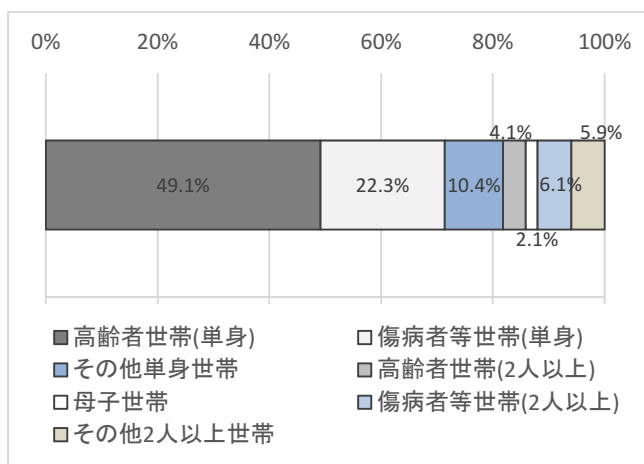
高齢者世帯と傷病等世帯を併せると、全体の約 8 割となります。

生活保護費の内訳では、医療扶助が最も多く、全体の約 5 割、次いで生活扶助が 33.4% となっています。

被保護世帯数・被保護人員

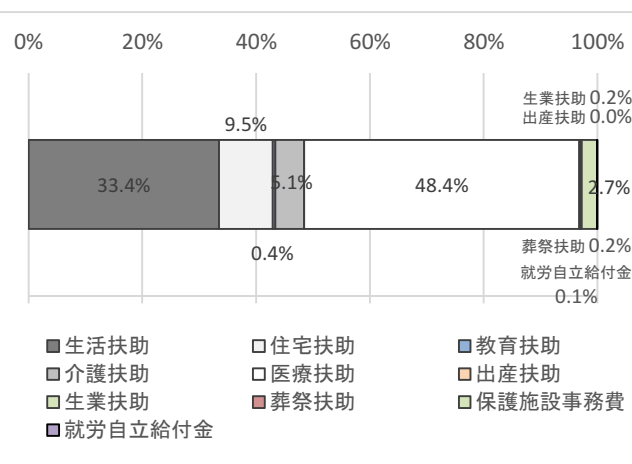
	平成28年度
世帯	46,188
被保護世帯数	759
人口	120,028
被保護人員	985
保護率(%)	8.21
県保護率(%)	10.68

出典：平成 29 年度社会福祉の現況（一関市福祉事務所）



被保護世帯類型

出典：平成 29 年度社会福祉の現況（一関市福祉事務所）



生活保護費の内訳

出典：平成 29 年度社会福祉の現況（一関市福祉事務所）

(5) 上下水道

水道普及率は平成 27 年度時点で 88.4%であり、一関地域、花泉地域、川崎地域がほぼ 100%となっています。室根地域は 36.3%と低い状況です。

各地域の水道普及状況

年度	行政区域内 現在人口 (A)	水道施設数				現在 給水人口 (B)	水道 普及率 B/A	飲料水供給施設		
		総数	上水道	簡易水道	専用水道			施設数	給水人口 (C)	(B+C)/A
平. 25	125,014	27	3	19	6	109,489	87.6%	5	331	87.8%
26	123,445	29	3	19	7	108,506	87.9%	5	331	88.2%
27	121,735	29	3	19	7	107,584	88.4%	5	252	88.6%
(地域別)										
一関地域	58,126	13	2	4	7	57,846	99.5%	2	116	99.7%
花泉地域	13,557	—	—	—	—	13,290	98.0%	—	—	98.0%
大東地域	14,318	4	—	4	—	8,815	61.6%	1	51	61.9%
千厩地域	11,463	1	—	1	—	8,052	70.2%	—	—	70.2%
東山地域	6,939	3	—	3	—	5,970	86.0%	2	85	87.3%
室根地域	5,207	2	—	2	—	1,918	36.8%	—	—	36.8%
川崎地域	3,791	1	—	1	—	3,725	98.3%	—	—	98.3%
藤沢地域	8,334	5	1	4	—	7,968	95.6%	—	—	95.6%

資料：水道統計 単位：人・箇所・% 各年度末現在

平成 27 年度時点での下水道の人口普及率は全市で 36.1%です。東山地域の 60.1%が最も高く、次いで一関地域の 52.0%となっています。また処理区域のなかで下水道に直結したことを示す水洗化率は全市で 76.2%となっています。千厩地域が 27.9%と低い状況です。

各地域の公共下水道施設の概況

年度	行政区域 人口(A)	現在認可 面積(B)	現在処理 区域面積 (C)	現在処理 区域人口 (D)	水洗化 人口(E)	人口普及率	水洗化率	下水道 管施設 総延長	有収水量	
						D/A	E/D		総水量	1日平均
平. 25	125,014	1,726	1,490	41,581	30,879	33.3%	74.3%	327.3	3,231,089	8,852
26	123,445	1,727	1,540	43,370	31,722	35.1%	73.1%	339.3	3,315,083	9,082
27	121,735	2,020	1,584	43,897	33,456	36.1%	76.2%	347.0	3,445,744	9,440
(地域別)										
一関地域	58,126	1,298.9	915.8	30,231	23,976	52.0%	79.3%	188.9	2,508,960	6,874
花泉地域	13,557	157.0	142.7	3,761	2,645	27.7%	70.3%	37.3	273,272	749
大東地域	14,318	156.9	154.7	3,616	2,634	25.3%	72.8%	44.5	276,806	758
千厩地域	11,463	83.7	55.7	1,316	367	11.5%	27.9%	12.3	45,834	126
東山地域	6,939	268.4	260.0	4,173	3,314	60.1%	79.4%	53.9	278,168	762
室根地域	5,207	—	—	—	—	—	—	—	—	—
川崎地域	3,791	55.0	55.0	800	520	21.1%	65.0%	10.1	62,704	172
藤沢地域	8,334	—	—	—	—	—	—	—	—	—

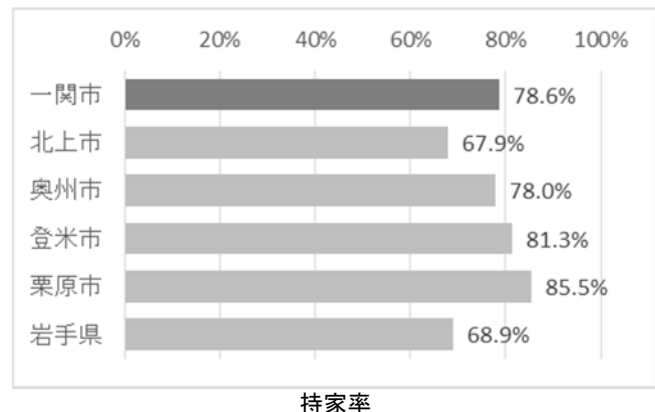
資料：一関市汚水処理施設整備状況他 単位：人・ha・人・%・km・m³ 年度末現在

12.3 住宅関係

12.3.1 住宅ストック

(1) 持家率

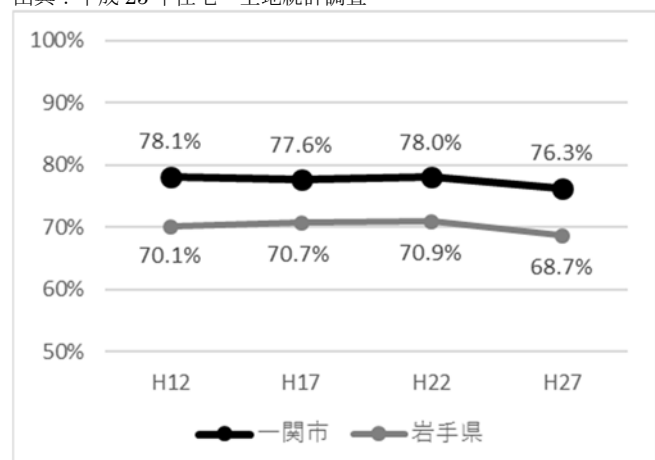
住宅の所有関係別戸数をみると、本市は持家が 32,680 戸で 78.6% を占めます。県平均 68.9% と比べ、9.7 ポイント高い状況です。



持家率

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

国勢調査により持家率の推移をみると、基本的には横ばいであり、大きな変化はありません。



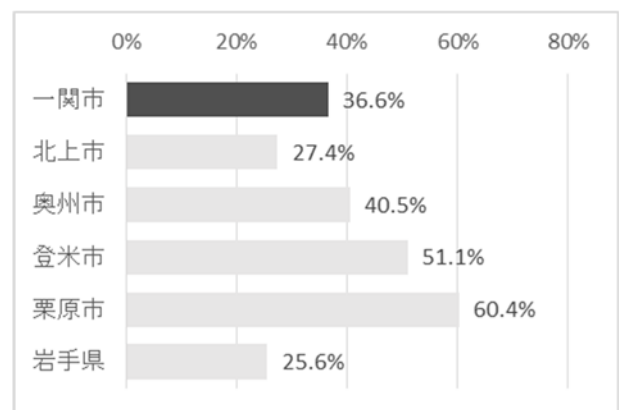
持家率の推移

出典：平成 12 年、17 年、22 年、27 年国勢調査

(2) 建て方・構造

住宅の建て方、構造をみると、本市の住宅の 85.1% は戸建てです。持家 32,680 戸のうち、木造戸建が 46.5%、防火木造戸建が 52.3% で 9 割以上を占めます。借家でも 32.5% は戸建てです。構造も含めてみると、防火木造共同住宅 1~2 階建が 18.4%、RC 造共同住宅 1~2 階建が 16.6%、同 3~5 階建が 14.5% であり、低層の借家が大半を占めています。

木造戸建の持家の比率について比較すると、本市は 36.6% で県平均 25.6% よりも 11.0 ポイント高いものの、他市と比較すると 2 番目に低い状況です。



木造戸建持家率（対住宅総数）

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

住宅の所有関係別建て方別構造別住宅数

	住宅 総数	持家					借家				
		木造	防火木造	RC造	鉄骨造	木造	防火木造	RC造	鉄骨造		
総数	41,570	32,680	15,340	17,090	160	80	8,680	1,490	3,650	2,890	650
一戸建	35,360	32,510	15,200	17,090	120	80	2,820	1,050	1,710	40	20
長屋建	740	60	40	-	20	-	680	190	340	150	-
共同住宅	5,350	10	-	-	10	-	5,170	240	1,600	2,700	630
1～2階建	3,820	10	-	-	10	-	3,680	240	1,600	1,440	400
3～5階建	1,320	-	-	-	-	-	1,280	-	-	1,260	20
6～10階建	210	-	-	-	-	-	210	-	-	-	210
11階建以上	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
総数	100.0%	100.0%	46.9%	52.3%	0.5%	0.2%	100.0%	17.2%	42.1%	33.3%	7.5%
一戸建	85.1%	99.5%	46.5%	52.3%	0.4%	0.2%	32.5%	12.1%	19.7%	0.5%	0.2%
長屋建	1.8%	0.2%	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%	7.8%	2.2%	3.9%	1.7%	0.0%
共同住宅	12.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	59.6%	2.8%	18.4%	31.1%	7.3%
1～2階建	9.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	42.4%	2.8%	18.4%	16.6%	4.6%
3～5階建	3.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.7%	0.0%	0.0%	14.5%	0.2%
6～10階建	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.4%	0.0%	0.0%	0.0%	2.4%
11階建以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

出典：平成25年住宅・土地統計調査

(3) 住宅の所有関係

民営借家は6,810戸16.4%のうち木造が4,260戸です。住宅全体の中で木造民営借家が占める比率は10.2%ですが、借家全体における比率は49.1%であり、県平均よりも2.3ポイント高い状況です。借家全体に占める公営借家の比率は13.8%であり、県平均を1とすると0.78となります。公営借家はやや少ないといえます。

住宅の所有関係別戸数、比率

	総数	持家	借家 総数	公営借家	民営借家			給与住宅	表 区 分
					総数	木造	非木造		
					比率	比率	比率		
一関市	41,570	32,680	8,680	1,200	6,810	4,260	2,550	670	1
北上市	34,690	23,560	10,860	720	9,470	6,680	2,790	640	1
奥州市	41,020	31,980	9,000	600	7,550	5,480	2,080	600	1
登米市	24,610	20,000	4,500	670	3,550	3,050	490	280	1
栗原市	22,450	19,200	2,980	890	1,950	1,350	590	140	1
岩手県	472,800	325,900	144,500	25,500	107,400	67,600	39,800	11,100	1
一関市	100.0%	78.6%	20.9%	2.9%	16.4%	10.2%	6.1%	1.6%	2
北上市	100.0%	67.9%	31.3%	2.1%	27.3%	19.3%	8.0%	1.8%	2
奥州市	100.0%	78.0%	21.9%	1.5%	18.4%	13.4%	5.1%	1.5%	2
登米市	100.0%	81.3%	18.3%	2.7%	14.4%	12.4%	2.0%	1.1%	2
栗原市	100.0%	85.5%	13.3%	4.0%	8.7%	6.0%	2.6%	0.6%	2
岩手県	100.0%	68.9%	30.6%	5.4%	22.7%	14.3%	8.4%	2.3%	2
一関市		1.14	0.68	0.54	0.72	0.72	0.73	0.69	3
北上市		0.99	1.02	0.38	1.20	1.35	0.96	0.79	3
奥州市		1.13	0.72	0.27	0.81	0.93	0.60	0.62	3
登米市		1.18	0.60	0.50	0.64	0.87	0.24	0.48	3
栗原市		1.24	0.43	0.74	0.38	0.42	0.31	0.27	3
岩手県		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3
一関市			100.0%	13.8%	78.5%	49.1%	29.4%	7.7%	4
北上市			100.0%	6.6%	87.2%	61.5%	25.7%	5.9%	4
奥州市			100.0%	6.7%	83.9%	60.9%	23.1%	6.7%	4
登米市			100.0%	14.9%	78.9%	67.8%	10.9%	6.2%	4
栗原市			100.0%	29.9%	65.4%	45.3%	19.8%	4.7%	4
岩手県			100.0%	17.6%	74.3%	46.8%	27.5%	7.7%	4
一関市				0.78	1.06	1.05	1.07	1.00	5
北上市				0.38	1.17	1.31	0.93	0.77	5
奥州市				0.38	1.13	1.30	0.84	0.87	5
登米市				0.84	1.06	1.45	0.40	0.81	5
栗原市				1.69	0.88	0.97	0.72	0.61	5
岩手県				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	5

表区分1:実数、区分2:対住宅総数比率、区分3:岩手県比率=1とした場合の各市町村比率の値

区分4:対借家総数比率、区分5:借家において岩手県比率=1とした場合の各市町村比率の値

都市再生機構(UR)・公社借家は本市ではデータ上「-」なので省略

住宅の所有の関係「不詳」を含むため、表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：平成25年住宅・土地統計調査

住宅の所有関係別に建築時期別戸数をみると、まず、住宅全体 41,570 戸の中で最も多いのは昭和 35 年以前の持家で 6,360 戸、15.3%を占めます。昭和 46 年～55 年、昭和 56 年～平成 2 年の持家もそれぞれ 14.2%、14.6%を占めており、持家の割合が高くなっています。木造の耐用年数は 22 年ですので、平成 2 年以前の木造住宅は耐用年数を超過しています。

借家全体でみると、平成 3 年～12 年が 31.0%、平成 13 年～22 年が 25.9%を占めており、持家に比べ築年数が新しい状況です。借家全体の中では平成 3 年～12 年の非木造民営借家が 14.2%を占めています。

全体として持家は老朽化しており、借家はその程度が低いといえます。

本市の住宅の所有関係別、建築時期別戸数、比率

	総数	持家	借家 総数	公営借家	民営借家			給与住宅	表 区 分
					総数	木造	非木造		
住宅総数	41,570	32,680	8,680	1,200	6,810	4,260	2,550	670	1
昭和35年以前	6,800	6,360	440	140	300	300	-	10	1
昭和36年～45年	3,420	2,860	560	60	490	420	70	10	1
昭和46年～55年	7,090	5,900	1,190	370	670	650	30	150	1
昭和56年～平成2年	7,210	6,070	1,140	100	910	770	140	140	1
平成3年～12年	8,470	5,770	2,690	460	2,060	830	1,230	170	1
平成13年～22年	7,050	4,800	2,250	80	1,990	970	1,020	170	1
平成23年～25年9月	1,140	820	320	-	290	280	20	20	1
住宅総数	100.0%	78.6%	20.9%	2.9%	16.4%	10.2%	6.1%	1.6%	2
昭和35年以前	16.4%	15.3%	1.1%	0.3%	0.7%	0.7%	0.0%	0.0%	2
昭和36年～45年	8.2%	6.9%	1.3%	0.1%	1.2%	1.0%	0.2%	0.0%	2
昭和46年～55年	17.1%	14.2%	2.9%	0.9%	1.6%	1.6%	0.1%	0.4%	2
昭和56年～平成2年	17.3%	14.6%	2.7%	0.2%	2.2%	1.9%	0.3%	0.3%	2
平成3年～12年	20.4%	13.9%	6.5%	1.1%	5.0%	2.0%	3.0%	0.4%	2
平成13年～22年	17.0%	11.5%	5.4%	0.2%	4.8%	2.3%	2.5%	0.4%	2
平成23年～25年9月	2.7%	2.0%	0.8%	0.0%	0.7%	0.7%	0.0%	0.0%	2
住宅総数		100.0%	100.0%	13.8%	78.5%	49.1%	29.4%	7.7%	3
昭和35年以前		19.5%	5.1%	1.6%	3.5%	3.5%	0.0%	0.1%	3
昭和36年～45年		8.8%	6.5%	0.7%	5.6%	4.8%	0.8%	0.1%	3
昭和46年～55年		18.1%	13.7%	4.3%	7.7%	7.5%	0.3%	1.7%	3
昭和56年～平成2年		18.6%	13.1%	1.2%	10.5%	8.9%	1.6%	1.6%	3
平成3年～12年		17.7%	31.0%	5.3%	23.7%	9.6%	14.2%	2.0%	3
平成13年～22年		14.7%	25.9%	0.9%	22.9%	11.2%	11.8%	2.0%	3
平成23年～25年9月		2.5%	3.7%	0.0%	3.3%	3.2%	0.2%	0.2%	3
住宅総数			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	4
昭和35年以前			5.1%	11.7%	4.4%	7.0%	0.0%	1.5%	4
昭和36年～45年			6.5%	5.0%	7.2%	9.9%	2.7%	1.5%	4
昭和46年～55年			13.7%	30.8%	9.8%	15.3%	1.2%	22.4%	4
昭和56年～平成2年			13.1%	8.3%	13.4%	18.1%	5.5%	20.9%	4
平成3年～12年			31.0%	38.3%	30.2%	19.5%	48.2%	25.4%	4
平成13年～22年			25.9%	6.7%	29.2%	22.8%	40.0%	25.4%	4
平成23年～25年9月			3.7%	0.0%	4.3%	6.6%	0.8%	3.0%	4

表区分1:実数、区分2:対住宅総数比率、区分3:対持家総数、借家総数比率、区分4:対所有関係区分別比率

都市再生機構(UR)・公社借家はデータ上「-」なので省略

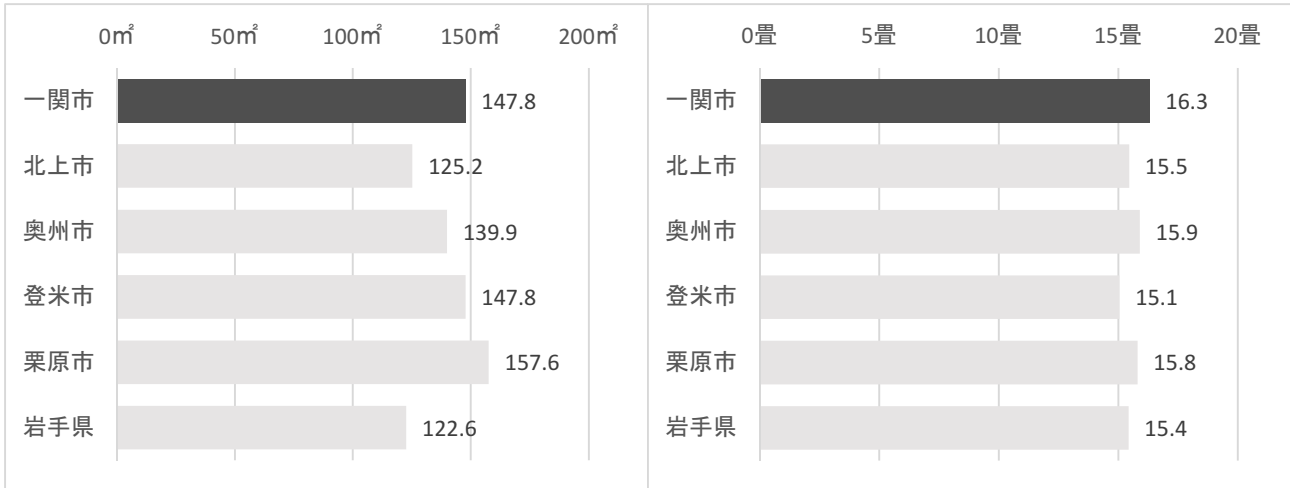
建築時期はデータ上では平成3年以後は5年単位の区分であるが、平成2年以前との比較のため、10年単位としている

住宅の所有の関係「不詳」を含むため、表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(4) 住宅の面積

本市の1住宅当たり延べ面積は147.8㎡であり、県平均122.6㎡よりも25.2㎡広いです。1人当たり居住室の畳数は本市は16.3畳で他とも大きな違いはなく、住宅面積に応じた世帯人員となっていることがわかります。



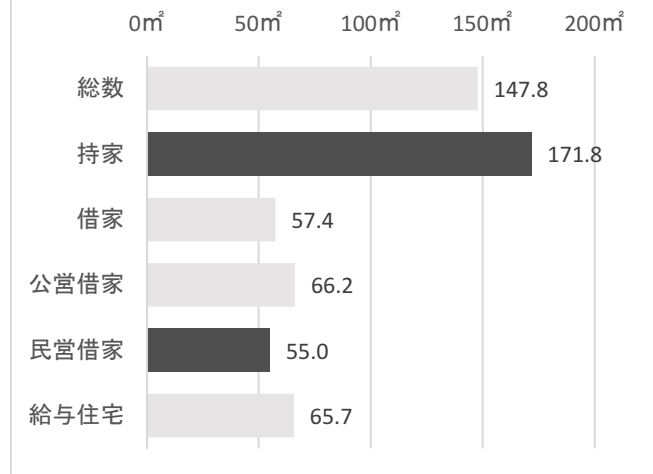
1住宅当たり延べ面積(㎡)

出典：平成25年住宅・土地統計調査

1人当たり居住室の畳数

出典：平成25年住宅・土地統計調査

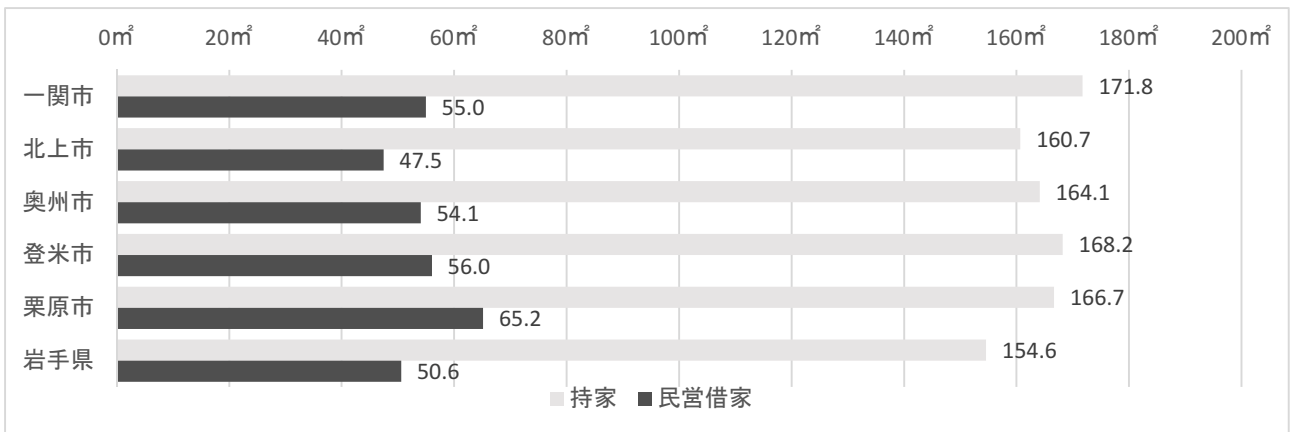
住宅の所有関係別に1住宅当たり延べ面積をみると、持家171.8㎡、公営借家66.2㎡、民間借家55.0㎡であり、持家は民間借家の3.12倍の面積となります。



住宅の所有関係別1住宅当たり延べ面積(㎡)

出典：平成25年住宅・土地統計調査

持家と民間借家の1住宅当たり延べ面積をみると、本市と同様の傾向であり、持家は民間借家の3倍程度の広さとなっています。



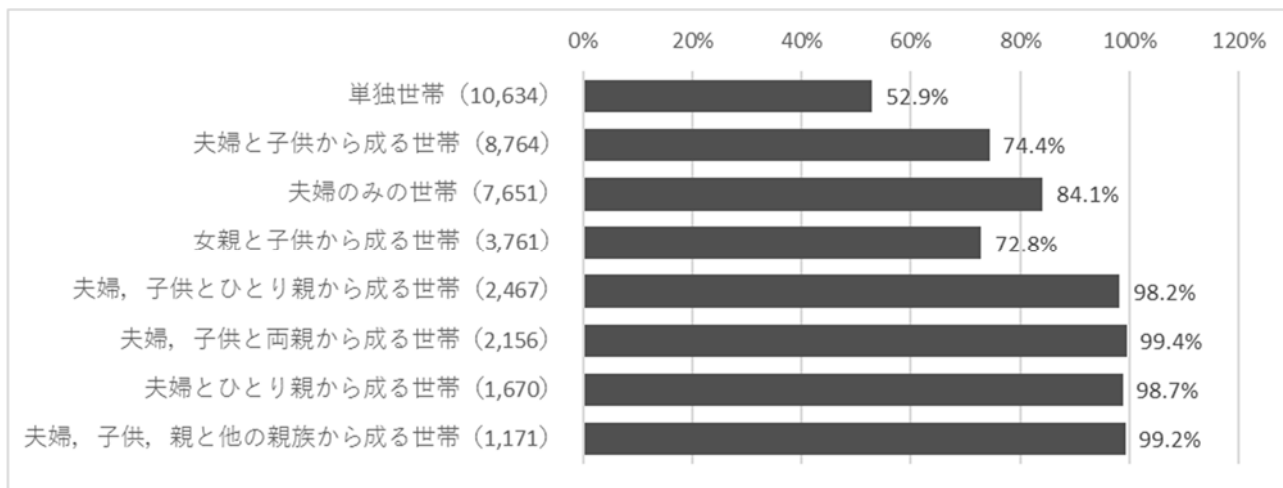
持家と民間借家の1住宅当たり延べ面積(㎡)

出典：平成25年住宅・土地統計調査

12.3.2 住宅と世帯

(1) 家族類型と持家率

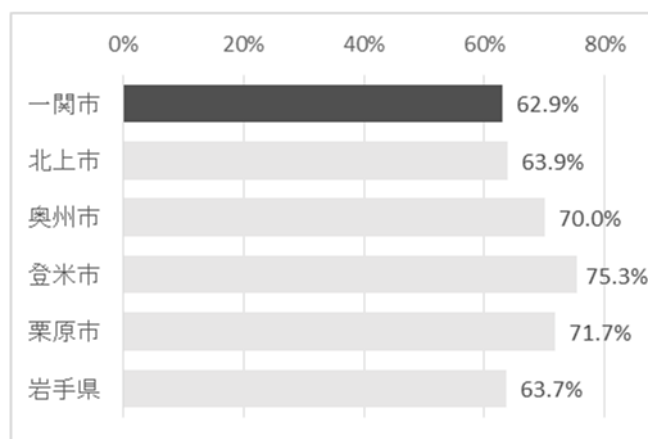
平成 27 年の国勢調査により家族類型別の持家率をみると、通常、借家率が高い単独世帯においても 52.9%と半数以上が持家であり、持家における高齢単身世帯の増加がうかがえます。その他の家族類型でも 70%を超過しており、都市部では低質な借家に住む傾向が強い「女親と子どもから成る世帯」でも 72.8%が持家です。



家族類型別持家率

17の家族類型のうち住宅に住む世帯数が1000以上のもののみ抽出。()は住宅に住む世帯数。持家率は対一般世帯数
出典：平成 27 年国勢調査

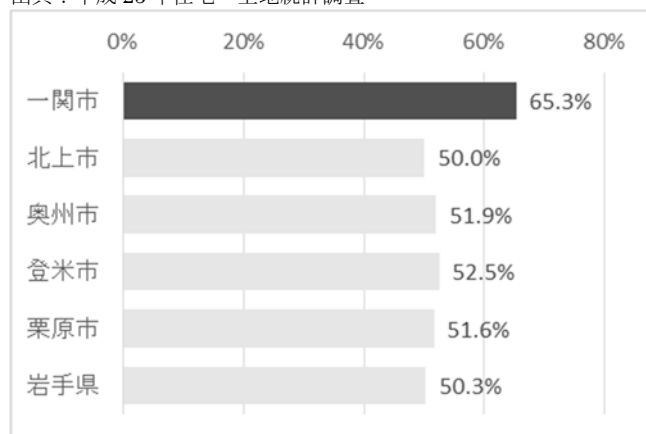
世帯年収 300～500 万円の夫婦と子どもから成る世帯（夫婦のいずれかが家計を主に支える）の持家率をみると、本市は 62.9%で県平均 63.7%と大きな差異はありませんが、他市と比べると最も低く、中堅所得のファミリー層がやや持家を取得しにくい状況にあるといえます。



世帯年収 300～500 万円の夫婦と子どもから成る世帯（夫婦のいずれかが家計を主に支える）の持家率

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

世帯年収 300 万円未満の一人親と子どもから成る世帯（親が家計を主に支える）の持家率をみると、本市は 65.3%で県平均 50.3%と比べ 15.0 ポイント高い状況です。他市と比べても同様の傾向であり、「子どもの貧困」問題が指摘される一人親世帯においても居住面は比較的恵まれている状況にあるといえます。



世帯年収 300 万円未満の一人親と子どもから成る世帯（親が家計を主に支える）の持家率

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(2) 世帯人員と住宅の所有関係、居住室の畳数

世帯人員別に持家世帯数、借家世帯数をみると、主世帯⁴⁷41,570世帯のうち持家の2人世帯が最も多く10,000世帯24.1%を占めています。次いで持家3人、持家4人、持家1人であり、合計で63.3%を占めています。

世帯人員別持家率をみると、1人世帯で51.9%、2人世帯でも84.8%と高くなっています。

世帯人員別持家世帯数、借家世帯数、持家率

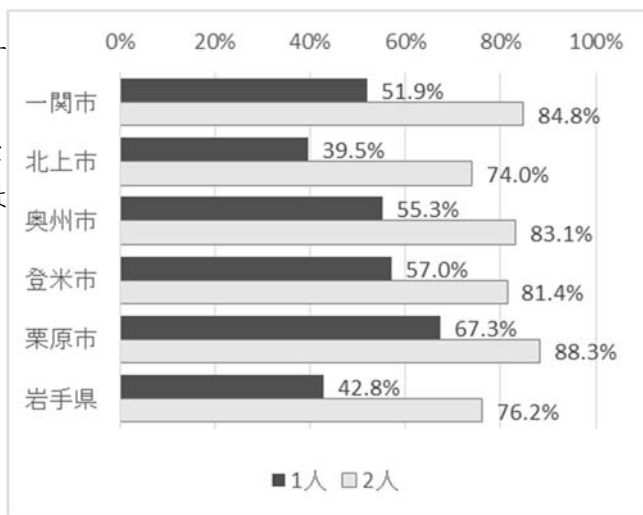
	総数	持家	借家	持家率
総数	41,570	32,680	8,680	78.6%
1人	8,480	4,400	3,920	51.9%
2人	11,790	10,000	1,780	84.8%
3人	8,470	7,050	1,380	83.2%
4人	5,940	4,820	1,120	81.1%
5人	3,300	2,920	380	88.5%
6人	2,050	1,950	100	95.1%
7人以上	1,530	1,530	-	100.0%
総数	100.0%	78.6%	20.9%	
1人	20.4%	10.6%	9.4%	
2人	28.4%	24.1%	4.3%	
3人	20.4%	17.0%	3.3%	
4人	14.3%	11.6%	2.7%	
5人	7.9%	7.0%	0.9%	
6人	4.9%	4.7%	0.2%	
7人以上	3.7%	3.7%	0.0%	

総数は主世帯

住宅の所有の関係「不詳」を含むため、表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：平成25年住宅・土地統計調査

1人世帯、2人世帯に限定して、持家率を比較すると、本市は県平均より1人世帯で9.1ポイント、2人世帯で8.6ポイント高くなっています。他市と比べると1人世帯はやや低いですが、2人世帯では大きな違いはありません。



1人世帯、2人世帯の持家率

出典：平成25年住宅・土地統計調査

⁴⁷ 1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯を「主世帯」としている。

世帯人員別に居住室の畳数をみると、世帯数が最も多い持家2人世帯では52.49畳、一人あたり26.25畳です。世帯人員別に持家と借家の一人あたり居住室畳数の格差をみると、1人世帯では持家の38.2%、2人世帯は41.1%しかなく、人員と面積のミスマッチが生じているといえます。また、一人あたり居住室畳数の世帯人員による格差をみると、1人世帯を1.00とした場合、持家3人世帯0.39、4人世帯0.31となっており、やはりミスマッチが生じているといえます。

世帯人員別住宅の所有関係別居住室の畳数

	総数 居住室畳数		持家 居住室畳数		借家 居住室畳数		借家/持家 居住室畳数	1人世帯を1としたときの 各世帯人員での 一人あたり居住室畳数		
	世帯あたり	一人あたり	世帯あたり	一人あたり	世帯あたり	一人あたり		総数	持家	借家
総数	47.79	-	54.89	-	21.06	-	38.4%	-	-	-
1人	32.81	32.81	46.28	46.28	17.70	17.70	38.2%	1.00	1.00	1.00
2人	47.83	23.92	52.49	26.25	21.59	10.80	41.1%	0.73	0.57	0.61
3人	48.94	16.31	53.90	17.97	23.58	7.86	43.7%	0.50	0.39	0.44
4人	50.75	12.69	56.89	14.22	24.29	6.07	42.7%	0.39	0.31	0.34
5人	57.60	11.52	60.94	12.19	31.93	6.39	52.4%	0.35	0.26	0.36
6人以上	65.75	10.96	66.77	11.13	30.70	5.12	46.0%	0.33	0.24	0.29

6人以上は6人として一人あたりを計算

出典：平成25年住宅・土地統計調査

(3) 高齢者のみ世帯の居住状況

主世帯41,570世帯のうち高齢単身3,620世帯、高齢夫婦5,040世帯で計8,660世帯となり、20.8%を占めます。

持家率は1人世帯の高齢単身では84.8%ですが、それ以外の単身では27.4%と大きな差があります。2人世帯では高齢夫婦が96.0%、それ以外が76.4%とそれほどの違いはありません。高齢者のみ世帯のほとんどは持家に住んでいることがわかります。

持家1人世帯のうち高齢単身は69.8%、持家2人世帯のうち高齢夫婦は48.4%です。

高齢者のみ世帯の住宅の所有関係

	総数	持家	借家	持家率
総数	41,570	32,680	8,680	78.6%
1人	8,480	4,400	3,920	51.9%
高齢単身	3,620	3,070	550	84.8%
それ以外	4,860	1,330	3,370	27.4%
2人	11,790	10,000	1,780	84.8%
高齢夫婦	5,040	4,840	170	96.0%
それ以外	6,750	5,160	1,610	76.4%
1人	100.0%	100.0%	100.0%	
高齢単身	42.7%	69.8%	14.0%	
それ以外	57.3%	30.2%	86.0%	
2人	100.0%	100.0%	100.0%	
高齢夫婦	42.7%	48.4%	9.6%	
それ以外	57.3%	51.6%	90.4%	

高齢夫婦とは夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦をいう

住宅の所有の関係「不詳」を含むため、表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：平成25年住宅・土地統計調査

子の居住地別高齢者のみ世帯数をみると、34.6%の世帯で子が片道1時間未満に居住しています。

子の居住地別高齢者のみ世帯数

	高齢単身		高齢夫婦		計	
総数	3,620	100.0%	5,040	100.0%	8,660	100.0%
子がいる	2,500	69.1%	4,280	84.9%	6,780	78.3%
一緒に住んでいる	20	0.6%	40	0.8%	60	0.7%
徒歩5分程度の場所に住んでいる	20	0.6%	290	5.8%	310	3.6%
片道15分未満の場所に住んでいる	320	8.8%	580	11.5%	900	10.4%
片道1時間未満の場所に住んでいる	710	19.6%	1,020	20.2%	1,730	20.0%
片道1時間以上の場所に住んでいる	1,440	39.8%	2,350	46.6%	3,790	43.8%
子はいない	990	27.3%	730	14.5%	1,720	19.9%
片道1時間未満計	1,070	29.6%	1,930	38.3%	3,000	34.6%

「一緒に住んでいる」には「同じ建物又は敷地内に住んでいる」場合も含む

子の居住地「不詳」を含むため、表中の総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

出典：平成25年住宅・土地統計調査

(4) 高齢者がいる世帯の状況

最高齢者の年齢が65歳以上の主世帯は25,210世帯であり、うち68.6%には高齢者等のための設備があります。手すり設置率は59.8%であり、「またぎやすい高さの浴槽」は33.6%、「廊下などが車いすで通行可能な幅」は27.1%となっています。

65歳以上⁴⁸の世帯における高齢者等のための設備設置状況

最高齢者の年齢が65歳以上の主世帯	25,210	100.0%
高齢者等のための設備がある	17,300	68.6%
手すりがある	15,080	59.8%
玄関	3,140	12.5%
トイレ	9,510	37.7%
浴室	8,180	32.4%
脱衣所	1,930	7.7%
廊下	3,070	12.2%
階段	8,350	33.1%
居住室	600	2.4%
その他	490	1.9%
またぎやすい高さの浴槽	8,480	33.6%
廊下などが車いすで通行可能な幅	6,820	27.1%
段差のない屋内	5,420	21.5%
道路から玄関まで車いすで通行可能	3,890	15.4%
高齢者等のための設備はない	7,910	31.4%

出典：平成25年住宅・土地統計調査

(5) 居住面積水準

誘導居住面積水準⁴⁹未達世帯の状況を型別にみると、都市居住型⁵⁰の水準未達は3,420世帯で誘導居住面積水準未達世帯全体の34.2%、一般型⁵¹の水準未達は6,570世帯65.8%を占め、一般型が多い状況です。特に持家における一般型達成未達が多くなっています。

住宅の所有関係別にみると、借家では民営借家が木造、非木造とも、約70%が水準未達となっています。また木造民営借家の水準未達2,980世帯のうち、57.7%が一般型の水準未達であり、戸建ての木造民営借家が狭いことがわかります。

住宅の所有関係別誘導居住面積水準未達世帯

	総数	誘導居住面積水準未達世帯		都市居住型		一般型		表区分
		総数	対総数	対水準未達世帯総数	対水準未達世帯総数			
主世帯総数	41,570	9,990	24.0%	3,420	34.2%	6,570	65.8%	
持家	32,680	4,320	13.2%	-	0.0%	4,320	100.0%	1
借家	8,680	5,670	65.3%	3,420	60.3%	2,250	39.7%	1
公営借家	1,200	570	47.5%	200	35.1%	380	66.7%	1
民営借家(木造)	4,260	2,980	70.0%	1,260	42.3%	1,720	57.7%	1
民営借家(非木造)	2,550	1,790	70.2%	1,740	97.2%	50	2.8%	1
給与住宅	670	320	47.8%	220	68.8%	100	31.3%	1
主世帯総数	100.0%	100.0%		100.0%		100.0%		
持家	78.6%	43.2%		0.0%		65.8%		2
借家	20.9%	56.8%		100.0%		34.2%		2
公営借家	2.9%	5.7%		5.8%		5.8%		2
民営借家(木造)	10.2%	29.8%		36.8%		26.2%		2
民営借家(非木造)	6.1%	17.9%		50.9%		0.8%		2
給与住宅	1.6%	3.2%		6.4%		1.5%		2

表区分1:実数、対総数、対水準未達世帯総数、区分2:対主世帯総数

都市再生機構(UR)・会社の借家は省略

出典：平成25年住宅・土地統計調査

⁴⁸ 世帯内の最高齢者の年齢が65歳以上である世帯であり、高齢者のみ世帯に限定しない。以下同様。

⁴⁹ 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準 ((1) 単身者 55m²、(2) 2人以上の世帯 25m²×世帯人数+25m²) と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準 ((1) 単身者 40m²、(2) 2人以上の世帯 20m²×世帯人数+15m²) からなる。

⁵⁰ 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの。

⁵¹ 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの。

世帯の型別にみると、量的に多いのが、夫婦と25歳以上の者9,140世帯22.0%、高齢夫婦5,020世帯12.1%の2つの世帯型です。どちらもほとんど一般型であるため、やや狭く老朽化した戸建て持家に長年住んでいる世帯と考えられます。

また、夫婦と9歳未満の者の世帯（つまり子育て世帯）ではいずれも60%以上が誘導居住水準未満となっており、特に都市居住型に多くなっています。主に民間借家に住む世帯と考えられます。

世帯の型別別誘導居住面積水準未満世帯

	総数	誘導居住面積水準 水準未満世帯						表 区 分
		総数	対総数	都市居住型	対水準未満 世帯総数	一般型	対水準未満 世帯総数	
主世帯総数	41,570	9,990	24.0%	3,420	34.2%	6,570	65.8%	
65歳未満の単身	4,310	1,630	37.8%	1,320	81.0%	310	19.0%	1
30歳未満の単身	800	360	45.0%	360	100.0%	-	0.0%	1
30～64歳の単身	3,510	1,270	36.2%	960	75.6%	310	24.4%	1
65歳以上の単身	3,620	300	8.3%	20	6.7%	280	93.3%	1
うち75歳以上の単身	2,170	160	7.4%	-	0.0%	160	100.0%	1
夫婦のみ	8,160	1,100	13.5%	330	30.0%	770	70.0%	1
高齢夫婦	5,020	390	7.8%	-	0.0%	390	100.0%	1
高齢でない夫婦	3,140	710	22.6%	330	46.5%	380	53.5%	1
夫婦と3歳未満の者	440	280	63.6%	180	64.3%	110	39.3%	1
夫婦と3～5歳の者	820	550	67.1%	440	80.0%	100	18.2%	1
夫婦と6～9歳の者	690	440	63.8%	230	52.3%	210	47.7%	1
夫婦と10～17歳の者	1,940	880	45.4%	190	21.6%	690	78.4%	1
夫婦と18～24歳の者	780	310	39.7%	90	29.0%	230	74.2%	1
夫婦と25歳以上の者	9,140	1,600	17.5%	70	4.4%	1,540	96.3%	1
夫婦と18歳未満 及び65歳以上の者	1,340	340	25.4%	-	0.0%	340	100.0%	1
その他	9,750	2,330	23.9%	330	14.2%	1,990	85.4%	1
主世帯総数	100.0%	100.0%		100.0%		100.0%		
65歳未満の単身	10.4%	16.3%		38.6%		4.7%		2
30歳未満の単身	1.9%	3.6%		10.5%		0.0%		2
30～64歳の単身	8.4%	12.7%		28.1%		4.7%		2
65歳以上の単身	8.7%	3.0%		0.6%		4.3%		2
うち75歳以上の単身	5.2%	1.6%		0.0%		2.4%		2
夫婦のみ	19.6%	11.0%		9.6%		11.7%		2
高齢夫婦	12.1%	3.9%		0.0%		5.9%		2
高齢でない夫婦	7.6%	7.1%		9.6%		5.8%		2
夫婦と3歳未満の者	1.1%	2.8%		5.3%		1.7%		2
夫婦と3～5歳の者	2.0%	5.5%		12.9%		1.5%		2
夫婦と6～9歳の者	1.7%	4.4%		6.7%		3.2%		2
夫婦と10～17歳の者	4.7%	8.8%		5.6%		10.5%		2
夫婦と18～24歳の者	1.9%	3.1%		2.6%		3.5%		2
夫婦と25歳以上の者	22.0%	16.0%		2.0%		23.4%		2
夫婦と18歳未満 及び65歳以上の者	3.2%	3.4%		0.0%		5.2%		2
その他	23.5%	23.3%		9.6%		30.3%		2

表区分1:実数、対総数、対水準未満世帯総数、区分2:対主世帯総数

出典：平成25年住宅・土地統計調査

借家（専用住宅）8,610世帯のうち誘導居住面積水準未満世帯は5,620世帯、65.3%を占めています。家賃別にみると家賃4～6万円の世帯が量的に多く、2,440世帯です。年収別にみると300万円未満の2,550世帯が量的に多くなっています。未達成率が高いのは、家賃別にみると、0円⁵²、2～4万円、4～6万円です。世帯年収別にみると300～500万円、500～700万円です。

借家の家賃別、世帯年収別誘導居住面積水準未満世帯

	総数	誘導居住面積水準 水準未満世帯		
		総数	対総数	構成比
借家（専用住宅）総数	8,610	5,620	65.3%	100.0%
家賃				
0円	810	560	69.1%	10.0%
～1万円	460	260	56.5%	4.6%
～2万円	640	340	53.1%	6.0%
～4万円	2,260	1,540	68.1%	27.4%
～6万円	3,580	2,440	68.2%	43.4%
～8万円	700	430	61.4%	7.7%
～10万円	70	20	28.6%	0.4%
世帯 年収				
～300万円	4,110	2,550	62.0%	45.4%
～500万円	2,470	1,780	72.1%	31.7%
～700万円	1,020	740	72.5%	13.2%
～1000万円	420	230	54.8%	4.1%
1000万円～	270	90	33.3%	1.6%

家賃は月額。家賃10万円以上はデータがないので省略

出典：平成25年住宅・土地統計調査

12.3.3 住宅供給

平成26年次の住宅着工統計において新設住宅の戸数をみると、本市の着工戸数は465戸です。利用関係別の比率では持家が59.6%、貸家が31.6%を占め、個人による持家建設が中心といえます。建て方別にみると戸建てが66.5%を占めており、ほとんどは持家ですが、一部には戸建て貸家も建設されていることがわかります。

新設住宅の利用関係別戸数

	一関市	北上市	奥州市	登米市	栗原市	岩手県
計	465	584	573	455	250	8,226
持家	277	281	354	214	144	4,458
貸家	147	245	182	219	91	3,225
給与住宅	20	0	0	3	1	100
分譲住宅	21	58	37	19	14	443
計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持家	59.6%	48.1%	61.8%	47.0%	57.6%	54.2%
貸家	31.6%	42.0%	31.8%	48.1%	36.4%	39.2%
給与住宅	4.3%	0.0%	0.0%	0.7%	0.4%	1.2%
分譲住宅	4.5%	9.9%	6.5%	4.2%	5.6%	5.4%

出典：平成26年次住宅着工統計

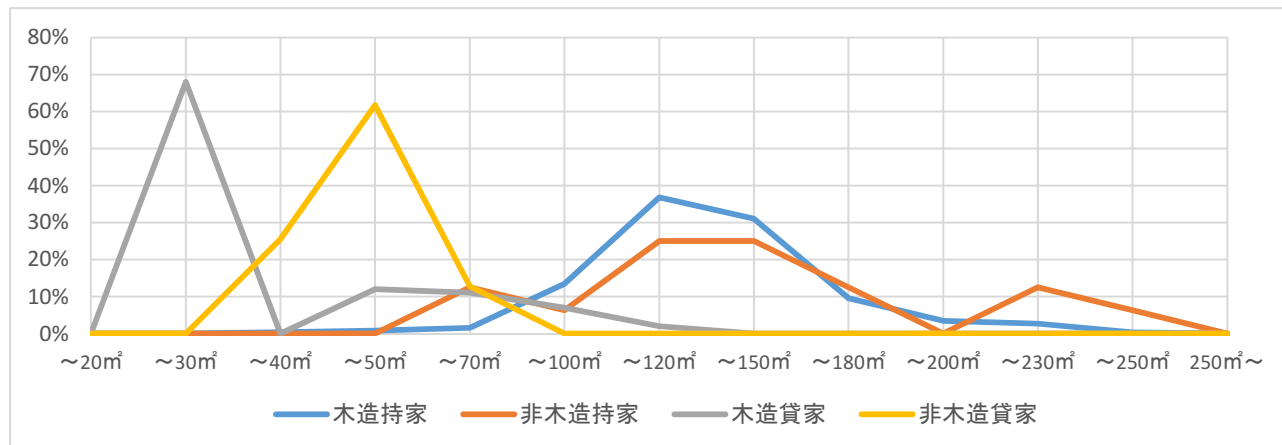
新設住宅の建て方別戸数

	一関市	北上市	奥州市	登米市	栗原市	岩手県
計	465	584	573	455	250	8,226
一戸建	309	360	401	244	171	5,141
長屋建	46	170	132	184	79	1,656
共同住宅	110	54	40	27	0	1,429
計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
一戸建	66.5%	61.6%	70.0%	53.6%	68.4%	62.5%
長屋建	9.9%	29.1%	23.0%	40.4%	31.6%	20.1%
共同住宅	23.7%	9.2%	7.0%	5.9%	0.0%	17.4%

出典：平成26年次住宅着工統計

⁵² 住宅・土地統計調査の集計表では、「0円」の区分があるので、そのまま表記しています。なお、住宅・土地統計調査の調査票では、家賃の実数を記入することになっており、集計上、記入されていないものを「0円」としている可能性があります。

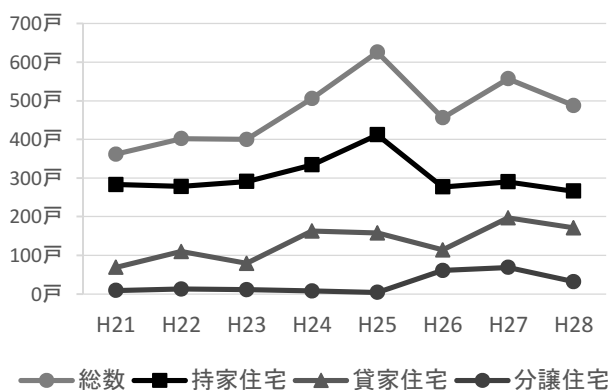
住宅の規模別の比率をみると、木造貸家は 20～30 m²で 68.0%を占め、非木造貸家は 40～50 m²が 61.7%を占めています。ただし、これは確認申請の件数ベースの数値であるため、実際の非木造貸家の住戸が 40～50 m²があるとはいえません。持家は木造、非木造ともに、100～120 m²、120～150 m²にピークがあり、一般的な戸建持家を示していると思われます。



新設住宅の規模別比率

出典：平成 26 年次住宅着工統計

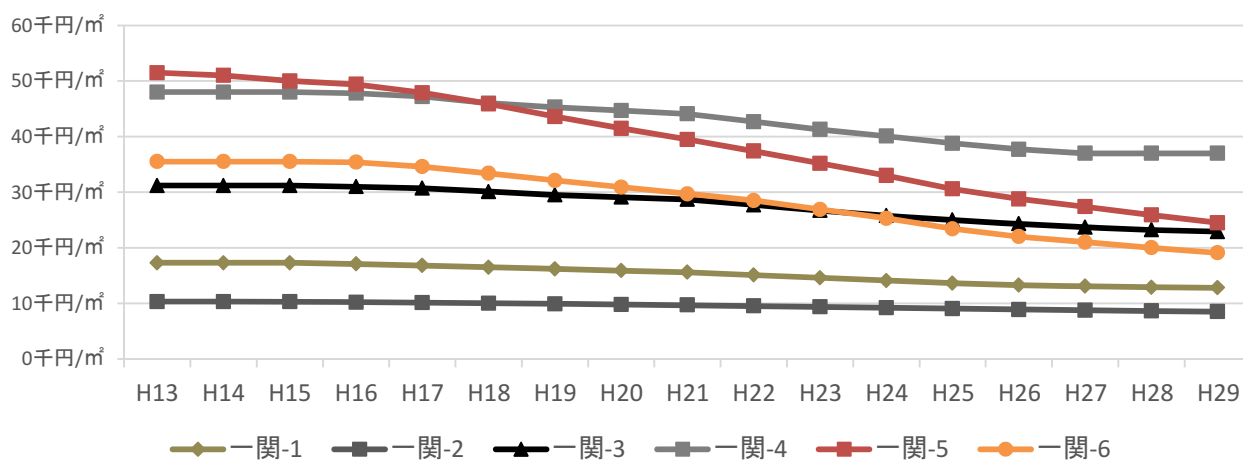
新築の利用関係別推移をみると、平成 21 年から平成 25 年までは持家が年 300 戸から 400 戸まで増えていますが、26 年以降はまた 300 戸程度で推移しています。貸家も平成 23 年、24 年は年 160 戸程度に増えており、その時期に沿岸部における東日本大震災の被災者が避難したことによる持家需要・借家需要が発生したものと考えられます。



利用関係別新築住宅の戸数の推移

出典：平成 21 年から平成 28 年における建築動態調査

関連して公示地価の推移をみると、震災により住宅需要が一時期増加した可能性があるにもかかわらず、地価は一貫して横ばいまたは下落傾向にあります。特に一関-5（千厩町千厩字北方）が17年間で地価が52.4%下落、一関-6（千厩町千厩字石堂）が46.2%下落するなど、千厩地区の下落幅が大きくなっています。



（一関-1）東山町長坂字西本町、（一関-2）東山町長坂字南山谷、（一関-3）新町、（一関-4）上坊、（一関-5）千厩町千厩字北方、（一関-6）千厩町千厩字石堂

公示地価の推移

出典：国土交通省地価公示

12.4 市民アンケート調査結果

12.4.1 調査概要

調査目的：一関市住宅政策基本計画（第二次）の策定に向け、居住の質や魅力を高め、住み続けたい
なるための住宅政策を実現していくため、市民の考えや現状等についての意識調査を実施
しました。

調査日程：平成 29 年 11 月 7 日～11 月 20 日

調査対象：平成 29 年 10 月 6 日現在で一関市在住の方から無作為で抽出

調査方法：アンケート調査（郵送による配布・回収）

調査結果：アンケート配布世帯数：2,000 世帯

アンケート回答世帯数：993 世帯（回収率：49.7%）

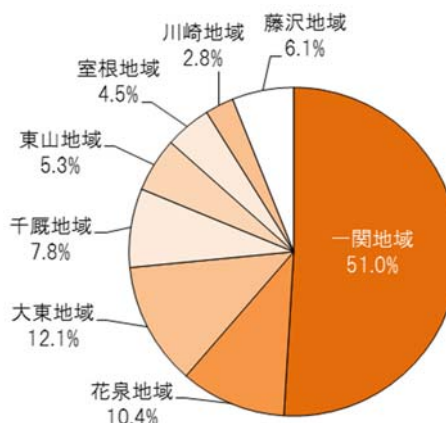
12.4.2 単純集計

(1) 現在の住まいについて

(問 1) 現住所の地域について

回答者の約半数の現住所は「一関地域」となっています。次いで「大東地域」が 12.1%と多くなっ
ています。

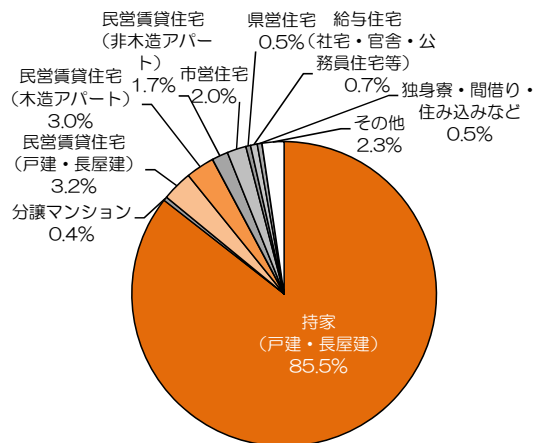
全体	993
1. 一関地域	505
2. 花泉地域	103
3. 大東地域	120
4. 千厩地域	77
5. 東山地域	53
6. 室根地域	45
7. 川崎地域	28
8. 藤沢地域	60
無回答	2



(問 2) 現在住んでいる住宅について

「持家（戸建・長屋建）」が最も多く、85.5%となっています。

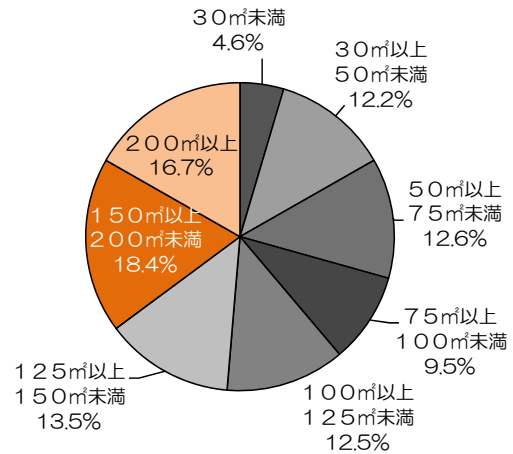
全体	993
1. 持家（戸建・長屋建）	846
2. 分譲マンション	4
3. 民営賃貸住宅（戸建・長屋建）	32
4. 民営賃貸住宅（木造アパート）	30
5. 民営賃貸住宅（非木造アパート）	17
6. 市営住宅	20
7. 県営住宅	5
8. 給与住宅（社宅・官舎・公務員住宅等）	7
9. 独身寮・間借り・住み込みなど	5
10. その他	23
無回答	4



(問 3) 現住宅の延べ床面積について

延べ床面積は「150㎡～200㎡未満」が最も多く、18.4%となっています。次いで、「200㎡以上」が16.7%と多くなっています。

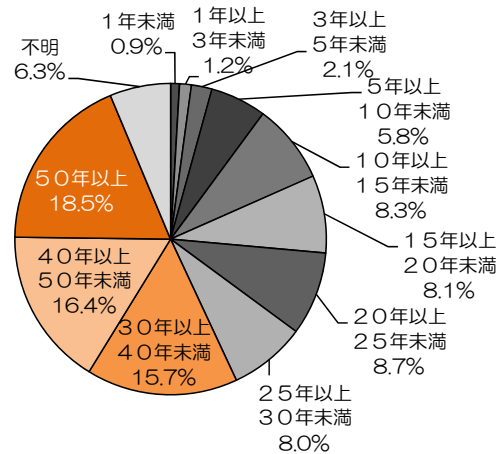
全体	993
1. 30㎡未満	41
2. 30㎡以上50㎡未満	109
3. 50㎡以上75㎡未満	113
4. 75㎡以上100㎡未満	85
5. 100㎡以上125㎡未満	112
6. 125㎡以上150㎡未満	121
7. 150㎡以上200㎡未満	165
8. 200㎡以上	150
無回答	97



(問 4) 現住宅の築年数について

築年数は「50年以上」が最も多く、18.5%となっています。

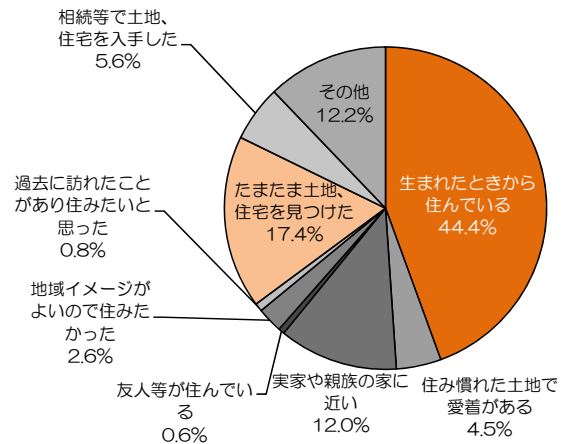
全体	993
1. 1年未満	9
2. 1年以上3年未満	12
3. 3年以上5年未満	21
4. 5年以上10年未満	57
5. 10年以上15年未満	81
6. 15年以上20年未満	79
7. 20年以上25年未満	85
8. 25年以上30年未満	78
9. 30年以上40年未満	154
10. 40年以上50年未満	161
11. 50年以上	181
12. 不明	62
無回答	13



(問 5) 現住所の地域を選んだ理由について

現住所の地域を選んだ理由は「生まれたときから住んでいる」が最も多く、44.4%となっています。次いで、「たまたま土地、住宅を見つけた」が17.4%と多くなっています。

全体	993
1. 生まれたときから住んでいる	435
2. 住み慣れた土地で愛着がある	44
3. 実家や親族の家に近い	117
4. 友人等が住んでいる	6
5. 地域イメージがよいので住みたかった	25
6. 過去に訪れたことがあり住みたいと思った	8
7. たまたま土地、住宅を見つけた	170
8. 相続等で土地、住宅を入手した	55
9. その他	119
無回答	14

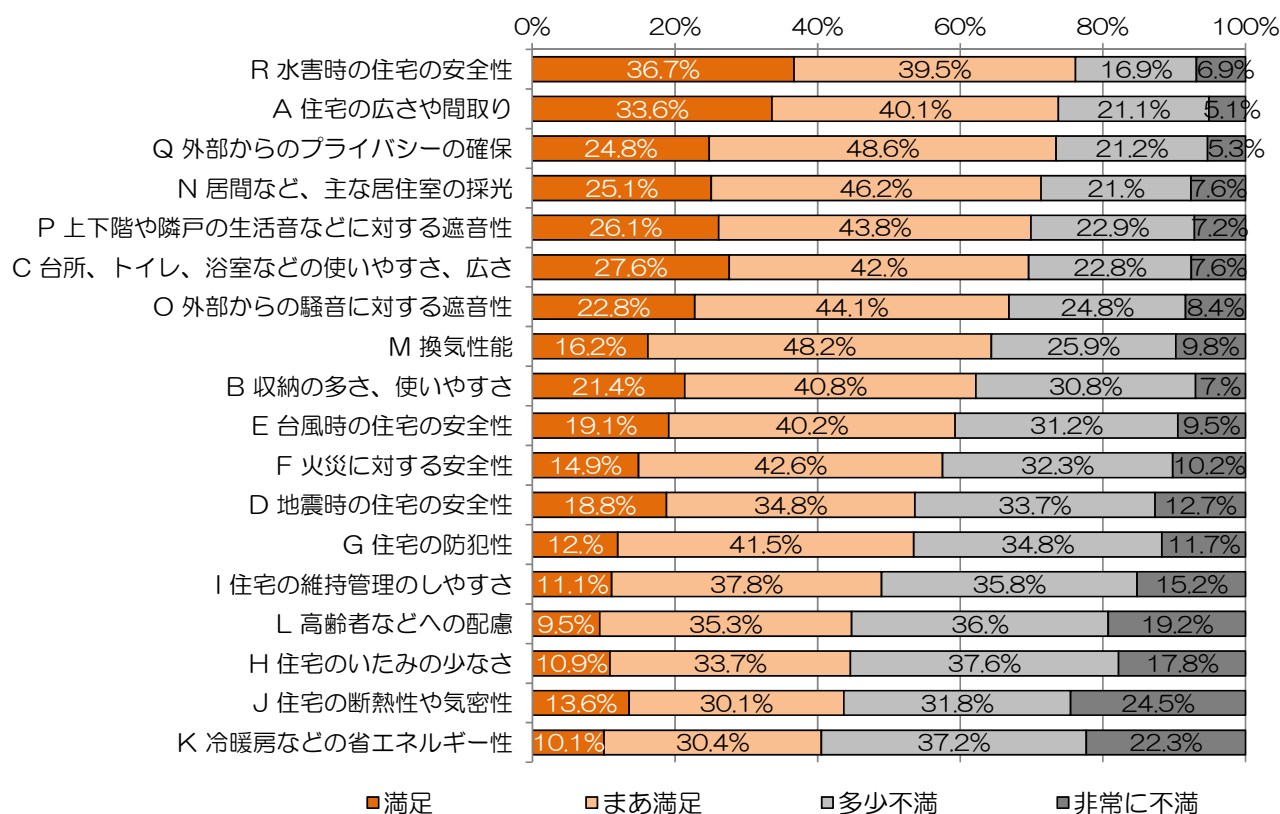


(2) 現在の住まいやその周りの環境について

(問6) 現住宅の満足度

概ね満足傾向にありますが、「I住宅の維持管理のしやすさ」、「L高齢者などへの配慮」、「H住宅のいたみの少なさ」、「J住宅の断熱性や気密性」、「K冷暖房などの省エネルギー性」に対して「非常に不満または多少不満」が多くなっています。

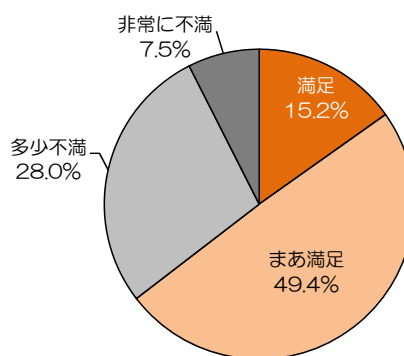
	全体	1.満足	2.まあ満足	3.多少不満	4.非常に不満	無回答
A 住宅の広さや間取り	993	314	375	197	48	59
B 収納の多さ、使いやすさ	993	198	378	285	65	67
C 台所、トイレ、浴室などの使いやすさ、広さ	993	258	392	213	71	59
D 地震時の住宅の安全性	993	175	324	313	118	63
E 台風時の住宅の安全性	993	177	372	289	88	67
F 火災に対する安全性	993	137	392	297	94	73
G 住宅の防犯性	993	110	382	320	108	73
H 住宅のいたみの少なさ	993	101	312	348	165	67
I 住宅の維持管理のしやすさ	993	102	346	328	139	78
J 住宅の断熱性や気密性	993	126	280	295	228	64
K 冷暖房などの省エネルギー性	993	93	281	343	206	70
L 高齢者などへの配慮	993	87	325	331	177	73
M 換気性能	993	149	443	238	90	73
N 居間など、主な居住室の採光	993	230	424	193	70	76
O 外部からの騒音に対する遮音性	993	209	404	227	77	76
P 上下階や隣戸の生活音などに対する遮音性	993	240	402	210	66	75
Q 外部からのプライバシーの確保	993	228	447	195	49	74
R 水害時の住宅の安全性	993	340	366	157	64	66



(問 7) 現住宅の総合的満足度

現住宅の総合的満足度は、「満足」、「まあ満足」でそれぞれ 15.2%、49.4%となっており、約 6 割を占めています。

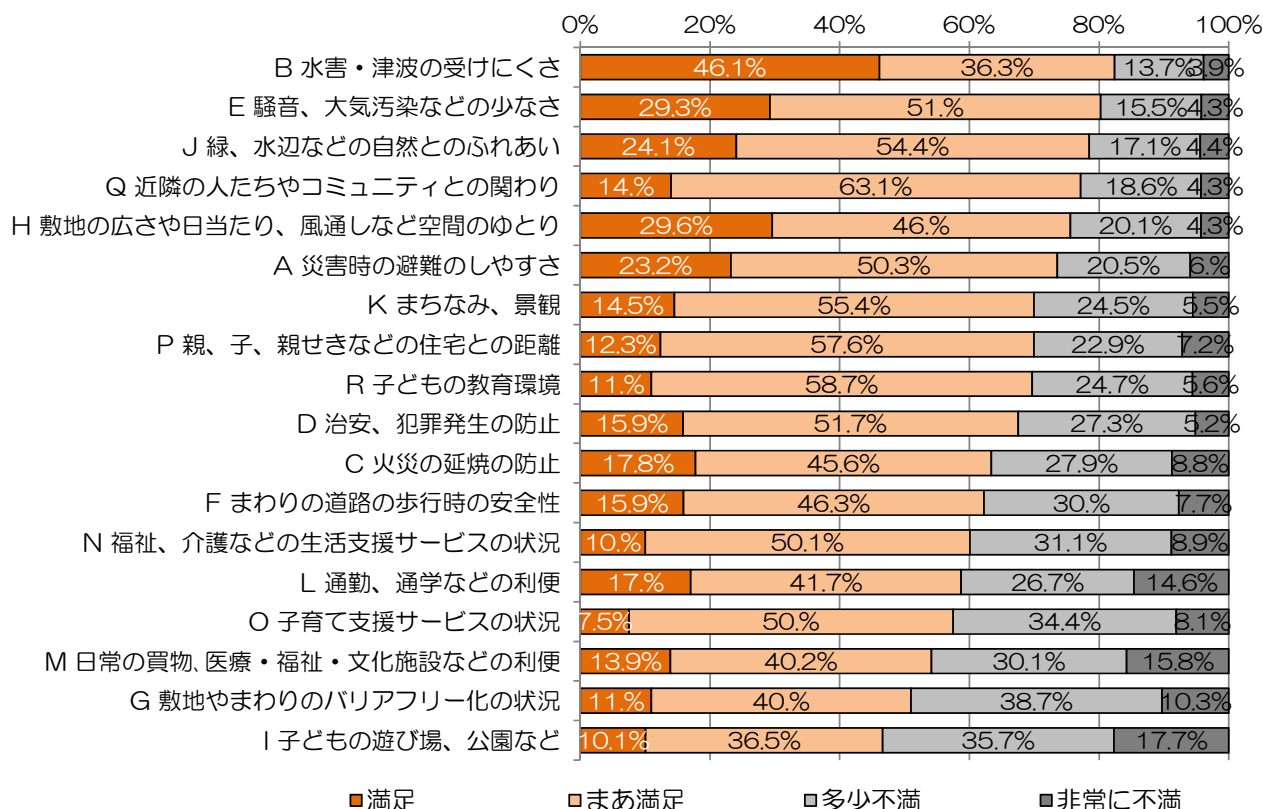
全体	993
1. 満足	126
2. まあ満足	410
3. 多少不満	232
4. 非常に不満	62
無回答	163



(問 8) 現住宅の周辺環境の満足度

概ね満足傾向にありますが、「G 敷地やまわりのバリアフリー化の状況」、「I 子どもの遊び場、公園など」に対して「非常に不満または多少不満」が多くなっています。

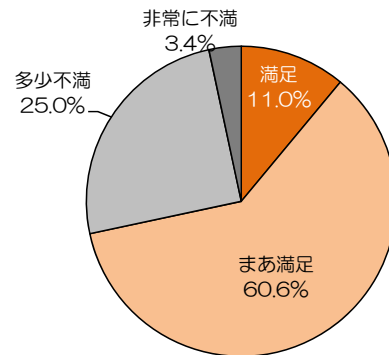
	全体	1. 満足	2. まあ満足	3. 多少不満	4. 非常に不満	無回答
A 災害時の避難のしやすさ	993	214	464	189	55	71
B 水害・津波の受けにくさ	993	425	334	126	36	72
C 火災の延焼の防止	993	162	416	254	80	81
D 治安、犯罪発生の防止	993	144	469	248	47	85
E 騒音、大気汚染などの少なさ	993	268	467	142	39	77
F まわりの道路の歩行時の安全性	993	147	427	277	71	71
G 敷地やまわりのバリアフリー化の状況	993	99	361	349	93	91
H 敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	993	275	427	187	40	64
I 子どもの遊び場、公園など	993	90	326	318	158	101
J 緑、水辺などの自然とのふれあい	993	219	495	156	40	83
K まちなみ、景観	993	131	499	221	50	92
L 通勤、通学などの利便	993	154	377	241	132	89
M 日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便	993	128	370	277	145	73
N 福祉、介護などの生活支援サービスの状況	993	88	440	273	78	114
O 子育て支援サービスの状況	993	62	413	284	67	167
P 親、子、親せきなどの住宅との距離	993	110	513	204	64	102
Q 近隣の人たちやコミュニティとの関わり	993	128	577	170	39	79
R 子どもの教育環境	993	94	503	212	48	136



(問 9) 周辺環境の総合的満足度

周辺環境の総合的満足度は、「満足」、「まあ満足」でそれぞれ 11.0%、60.6%となっており、約 7 割を占めています。

全体	993
1. 満足	102
2. まあ満足	560
3. 多少不満	231
4. 非常に不満	31
無回答	69

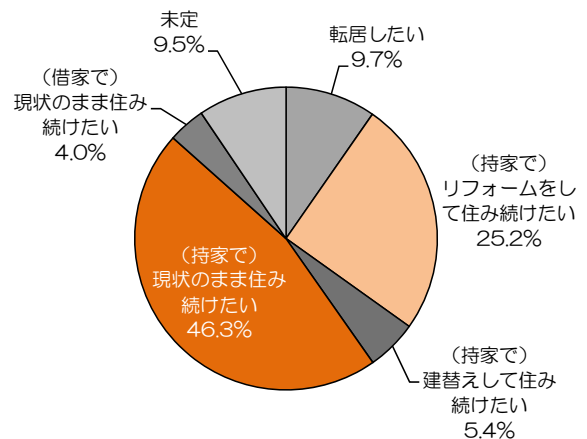


(3) 現住宅への定住意向、転居意向について

(問 10) 現住宅への定住意向について

定住意向は「(持家で) 現状のまま住み続けたい」が最も多く、46.3%となっています。次いで「(持家で) リフォームをして住み続けたい」が 25.2%と多くなっています。

全体	991
1. 転居したい	93
2. (持家で) リフォームをして住み続けたい	242
3. (持家で) 建替えして住み続けたい	52
4. (持家で) 現状のまま住み続けたい	445
5. (借家で) 現状のまま住み続けたい	38
6. 未定	91
無回答	30

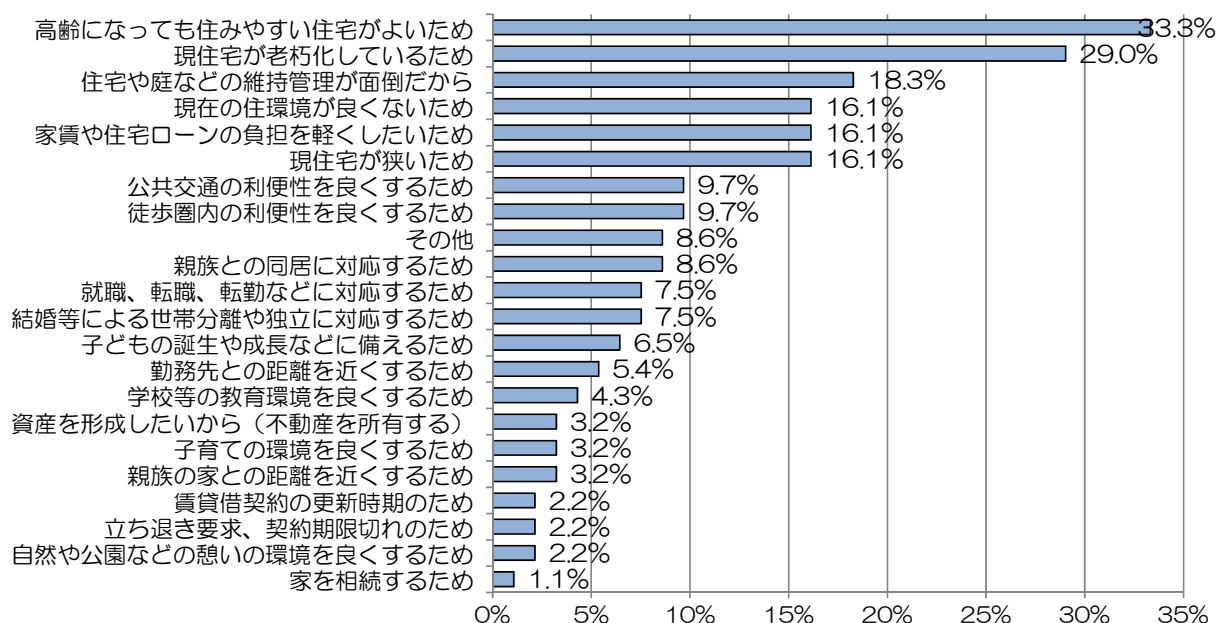


(4) 転居意向について

(問 11) 転居意向の理由について (転居意向のみ) (複数回答)

転居意向の理由は「高齢になっても住みやすい住宅がよいため」が最も多く、33.3%となっています。次いで「現住宅が老朽化しているため」が29.0%と多くなっています。

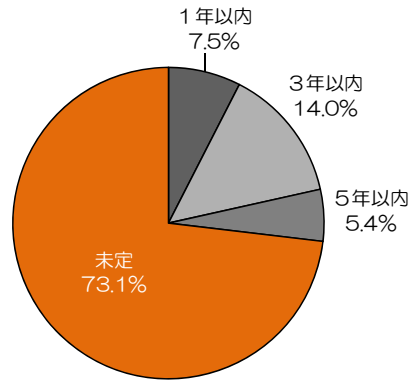
全体	93
1. 現住宅が狭いため	15
2. 現住宅が老朽化しているため	27
3. 家賃や住宅ローンの負担を軽くしたいため	15
4. 現在の住環境が良くないため	15
5. 住宅や庭などの維持管理が面倒だから	17
6. 結婚等による世帯分離や独立に対応するため	7
7. 子どもの誕生や成長などに備えるため	6
8. 就職、転職、転勤などに対応するため	7
9. 親族との同居に対応するため	8
10. 親族の家との距離を近くするため	3
11. 勤務先との距離を近くするため	5
12. 子育ての環境を良くするため	3
13. 学校等の教育環境を良くするため	4
14. 自然や公園などの憩いの環境を良くするため	2
15. 徒歩圏内の利便性を良くするため	9
16. 公共交通の利便性を良くするため	9
17. 家を相続するため	1
18. 高齢になっても住みやすい住宅がよいため	31
19. 資産を形成したいから (不動産を所有する)	3
20. 立ち退き要求、契約期限切れのため	2
21. 賃貸借契約の更新時期のため	2
22. その他	8



(問 12) 想定される転居の時期について (転居意向のみ)

想定される転居の時期は約 7 割が「未定」となっています。次いで、「3 年以内」が 14.0%と多くなっています。

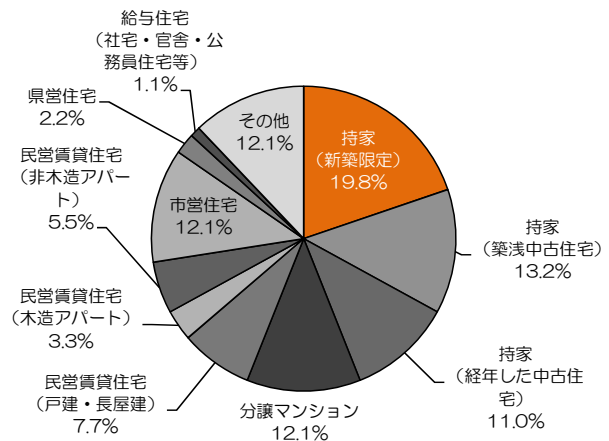
全体	93
1. 1年以内	7
2. 3年以内	13
3. 5年以内	5
4. 未定	68



(問 13) 想定される転居先の住宅について (転居意向のみ)

想定される転居先の住宅は、「持家 (新築限定)」が最も多く、19.8%となっています。次いで「持家 (築浅中古住宅)」が 13.2%と多くなっています。

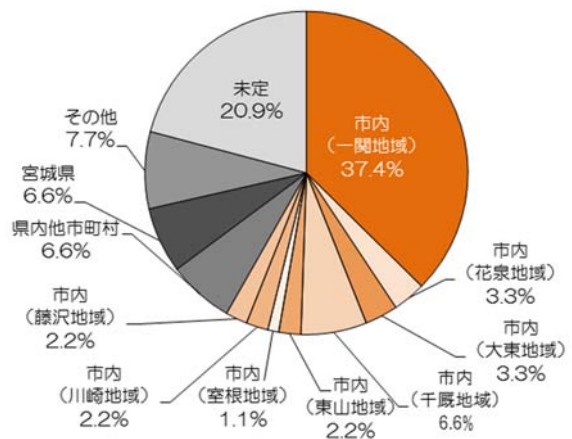
全体	93
1. 持家 (新築限定)	18
2. 持家 (築浅中古住宅)	12
3. 持家 (経年した中古住宅)	10
4. 分譲マンション	11
5. 民営賃貸住宅 (戸建・長屋建)	7
6. 民営賃貸住宅 (木造アパート)	3
7. 民営賃貸住宅 (非木造アパート)	5
8. 市営住宅	11
9. 県営住宅	2
10. 給与住宅 (社宅・官舎・公務員住宅等)	1
11. 独身寮・間借り・住み込みなど	0
12. その他	11
無回答	2



(問 14) 想定される転居先の地域について (転居意向のみ)

想定される転居先の地域は「市内 (一関地域)」が最も多く、37.4%となっています。

全体	93
1. 市内 (一関地域)	34
2. 市内 (花泉地域)	3
3. 市内 (大東地域)	3
4. 市内 (千厩地域)	6
5. 市内 (東山地域)	2
6. 市内 (室根地域)	1
7. 市内 (川崎地域)	2
8. 市内 (藤沢地域)	2
9. 県内他市町村	6
10. 宮城県	6
11. その他	7
12. 未定	19
無回答	2

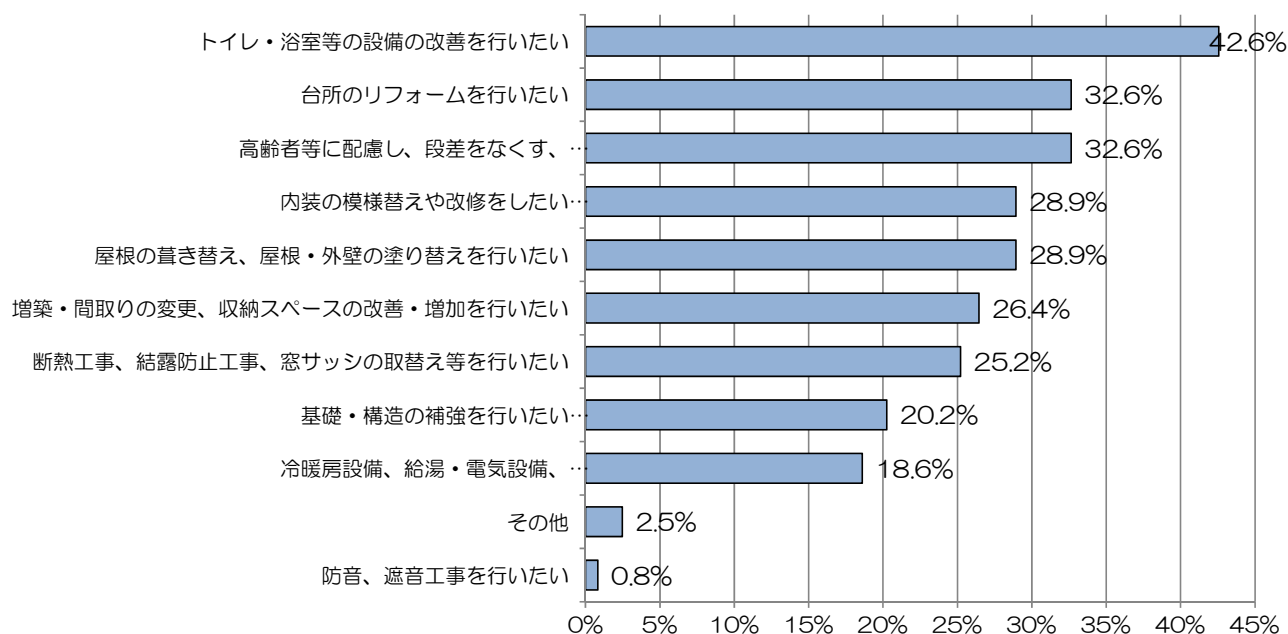


(5) 持家のリフォーム意向について

(問 15) 必要とされるリフォーム工事について（持家リフォーム意向のみ）（複数回答）

必要とされるリフォーム工事は、「トイレ・浴室等の設備の改善を行いたい」が最も多く、42.6%となっています。次いで、「台所のリフォームを行いたい」、「高齢者等に配慮し、段差をなくす、手すりを設置するなどしたい」がそれぞれ 32.6%と多くなっています。

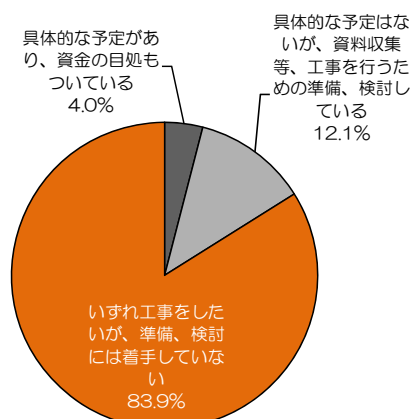
全体	242
1. 増築・間取りの変更、収納スペースの改善・増加を行いたい	64
2. 高齢者等に配慮し、段差をなくす、手すりを設置するなどしたい	79
3. トイレ・浴室等の設備の改善を行いたい	103
4. 台所のリフォームを行いたい	79
5. 冷暖房設備、給湯・電気設備、太陽光発電設備を改善・設置したい	45
6. 断熱工事、結露防止工事、窓サッシの取替え等を行いたい	61
7. 防音、遮音工事を行いたい	2
8. 基礎・構造の補強を行いたい（耐震改修工事）	49
9. 内装の模様替えや改修をしたい（壁紙・天井・床の張替え、家具の交換など）	70
10. 屋根の葺き替え、屋根・外壁の塗り替えを行いたい	70
11. その他	6
無回答	6



(問 16) 具体的な工事の予定（持家リフォーム意向のみ）

具体的な工事の予定は、「いずれ工事をしたいが、準備、検討には着手していない」が約 8 割を占めています。

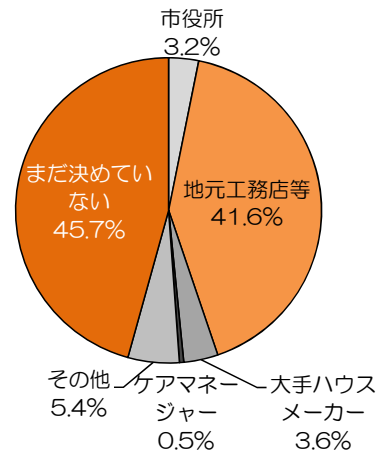
全体	242
1. 具体的な予定があり、資金の目処もついている	9
2. 具体的な予定はないが、資料収集等、工事を行うための準備、検討している	27
3. いずれ工事をしたいが、準備、検討には着手していない	188
無回答	18



(問 17) リフォーム工事を行う場合の相談先について (持家リフォーム意向のみ)

リフォーム工事を行う場合の相談先は、「まだ決めていない」が最も多く、45.7%となっています。次いで、「地元工務店等」が41.6%と多くなっています。

全体	242
1. 市役所	7
2. 地元工務店等	92
3. 大手ハウスメーカー	8
4. ケアマネージャー	1
5. その他	12
6. まだ決めていない	101
無回答	21

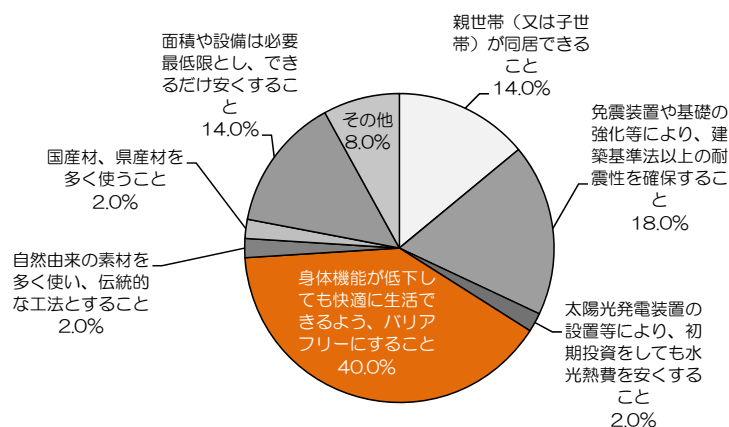


(6) 持家の建替え意向について

(問 18) 建替え時の重視する点について (持家建替え意向のみ)

建替えにあたり重視する点は、「身体機能が低下しても快適に生活できるよう、バリアフリーにすること」が最も多く、40.0%となっています。

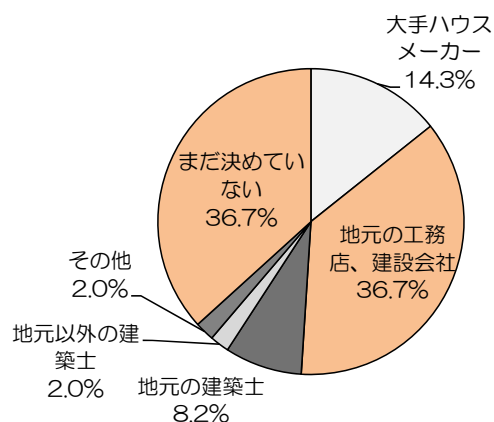
全体	52
1. 親世帯 (又は子世帯) が同居できること	7
2. 免震装置や基礎の強化等により、建築基準法以上の耐震性を確保すること	9
3. 太陽光発電装置の設置等により、初期投資をしても水光熱費を安くすること	1
4. 身体機能が低下しても快適に生活できるよう、バリアフリーにすること	20
5. 自然由来の素材を多く使い、伝統的な工法とすること	1
6. 国産材、県産材を多く使うこと	1
7. 面積や設備は必要最低限とし、できるだけ安くすること	7
8. その他	4
無回答	2



(問 19) 設計の依頼先について (持家建替え意向のみ)

設計の依頼先は「地元の工務店、建設会社」、「まだ決めていない」がそれぞれ 36.7%と多くなっています。

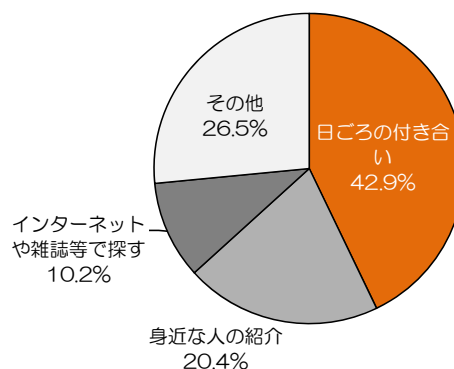
全体	52
1. 大手ハウスメーカー	7
2. 地元の工務店、建設会社	18
3. 地元の建築士	4
4. 地元以外の建築士	1
5. その他	1
6. まだ決めていない	18
無回答	3



(問 20) 設計者、施工者の決定について (持家建替え意向のみ)

設計者、施工者の決定は、「日ごろの付き合い」が最も多く、42.9%となっています。

全体	52
1. 日ごろの付き合い	21
2. 身近な人の紹介	10
3. インターネットや雑誌等で探す	5
4. その他	13
無回答	3

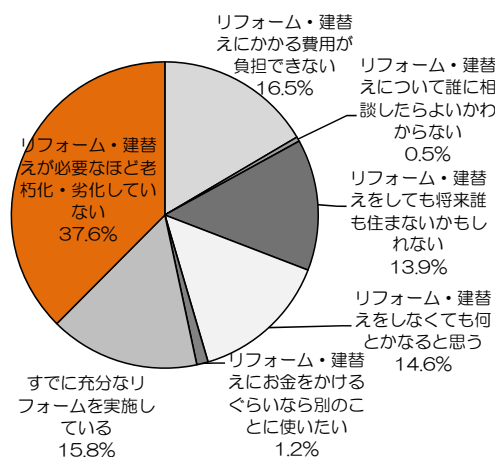


(7) 持家の現状維持意向について

(問 21) 現状維持とする理由 (持家現状維持意向のみ)

現状維持とする理由は、「リフォーム・建替えが必要なほど老朽化・劣化していない」が最も多く、37.6%となっています。

全体	445
1. リフォーム・建替えにかかる費用が負担できない	69
2. リフォーム・建替えについて誰に相談したらよいかわからない	2
3. リフォーム・建替えをしても将来誰も住まないかもしれない	58
4. リフォーム・建替えをしなくても何とかなんとかなると思う	61
5. リフォーム・建替えにお金をかけるぐらいなら別のことに使いたい	5
6. すでに十分なリフォームを実施している	66
7. リフォーム・建替えが必要なほど老朽化・劣化していない	157
無回答	27

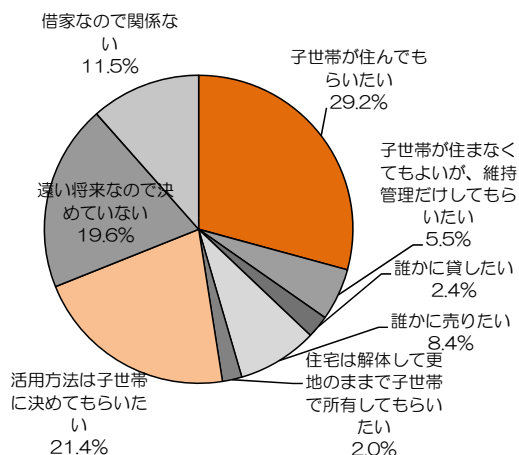


(8) 今後の住まいの活用について

(問 22) 今の住宅に誰も住まない状況になった場合の住宅活用について

住宅の活用方法は「子世帯が住んでもらいたい」が最も多く、29.2%となっています。次いで、「活用方法は子世帯に決めてもらいたい」が21.4%と多くなっています。

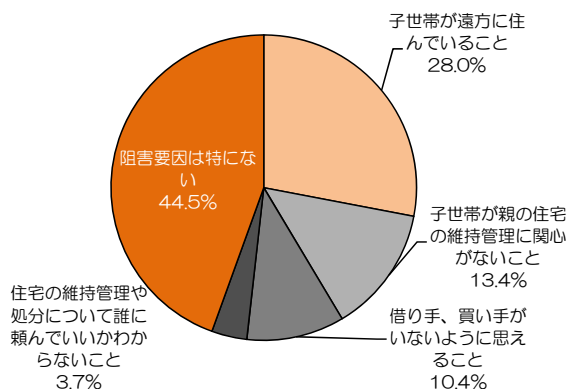
全体	993
1. 子世帯が住んでもらいたい	272
2. 子世帯が住まなくてもよいが、維持管理だけしてもらいたい	51
3. 誰かに貸したい	22
4. 誰かに売りたい	78
5. 住宅は解体して更地のままで子世帯で所有してもらいたい	19
6. 活用方法は子世帯に決めてもらいたい	199
7. 遠い将来なので決めていない	182
8. 借家なので関係ない	107
無回答	63



(問 23) 住宅の活用方法の阻害要因について (問 22 「1. ～6.」の回答者のみ)

住宅の活用方法の阻害要因は「阻害要因は特にない」が最も多く、44.5%となっています。次いで、「子世帯が遠方に住んでいること」が28.0%と多くなっています。

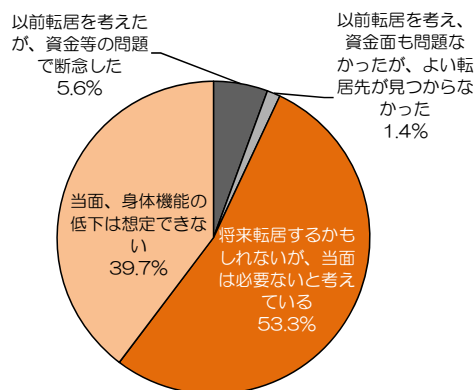
全体	641
1. 子世帯が遠方に住んでいること	165
2. 子世帯が親の住宅の維持管理に関心がないこと	79
3. 借り手、買い手がいないように思えること	61
4. 住宅の維持管理や処分について誰に頼んでいいかわからないこと	22
5. 阻害要因は特にない	262
無回答	52



(問 24) 利便性の高い、又はケアサービスが受けられる住宅、施設に転居する可能性について

利便性の高い、又はケアサービスが受けられる住宅等への転居については、「将来転居するかもしれないが当面は必要ないと考えている」が約5割を占めています。

全体	993
1. 以前転居を考えたが、資金等の問題で断念した	49
2. 以前転居を考え、資金面も問題なかったが、よい転居先が見つからなかった	12
3. 将来転居するかもしれないが、当面は必要ないと考えている	466
4. 当面、身体機能の低下は想定できない	347
無回答	119

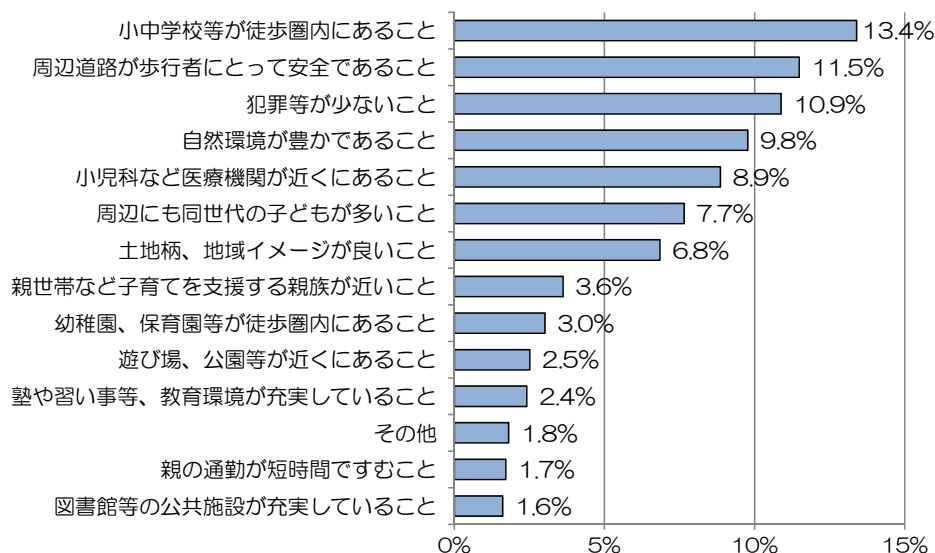


(9) 子育て期、高齢期の住まいについて

(問 25) 子育て期の住環境として重視すべき点

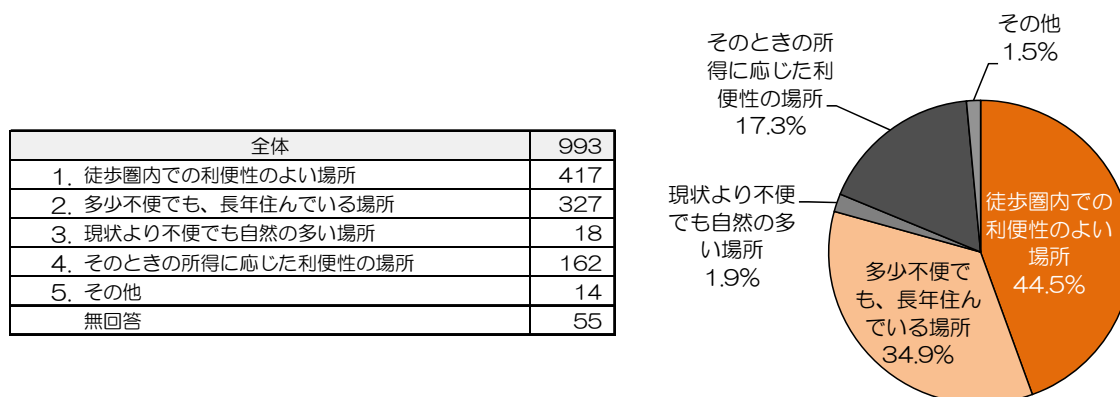
子育て期の住環境として重視すべき点は「小中学校等が徒歩圏内にあること」が最も多く、13.4%となっています。次いで、「周辺道路が歩行者にとって安全であること」が11.5%と多くなっています。

全体	993
1. 幼稚園、保育園等が徒歩圏内にあること	30
2. 小中学校等が徒歩圏内にあること	133
3. 塾や習い事等、教育環境が充実していること	24
4. 図書館等の公共施設が充実していること	16
5. 遊び場、公園等が近くにあること	25
6. 小児科など医療機関が近くにあること	88
7. 自然環境が豊かであること	97
8. 周辺道路が歩行者にとって安全であること	114
9. 犯罪等が少ないこと	108
10. 土地柄、地域イメージが良いこと	68
11. 親の通勤が短時間で済むこと	17
12. 周辺にも同世代の子供が多いこと	76
13. 親世帯など子育てを支援する親族が近いこと	36
14. その他	18
無回答	143



(問 26) 高齢期の望ましい居住場所について

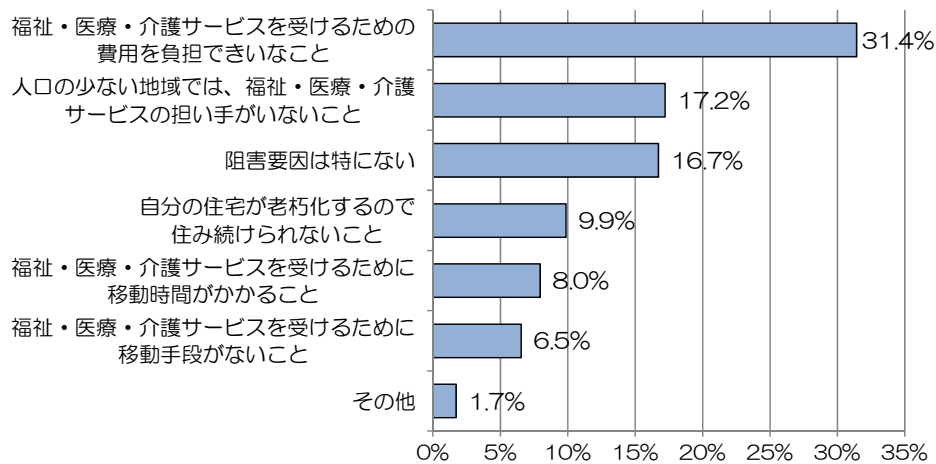
高齢期に望ましい居住場所は、「徒歩圏での利便性のよい場所」が最も多く、44.5%となっています。次いで、「多少不便でも、長年住んでいる場所」が34.9%と多くなっています。



(問 27) 住宅を中心として高齢者の暮らしを支える方針を阻害する要因について

住宅を中心として高齢者の暮らしを支える方針を阻害する要因は「福祉・医療・介護サービスを受けるための費用を負担できないこと」が最も多く、31.4%となっています。

全体	993
1. 自分の住宅が老朽化するので住み続けられないこと	98
2. 福祉・医療・介護サービスを受けるために移動時間がかかること	79
3. 福祉・医療・介護サービスを受けるために移動手段がないこと	65
4. 福祉・医療・介護サービスを受けるための費用を負担できないこと	312
5. 人口の少ない地域では、福祉・医療・介護サービスの担い手がないこと	171
6. その他	17
7. 阻害要因は特いない	166
無回答	85

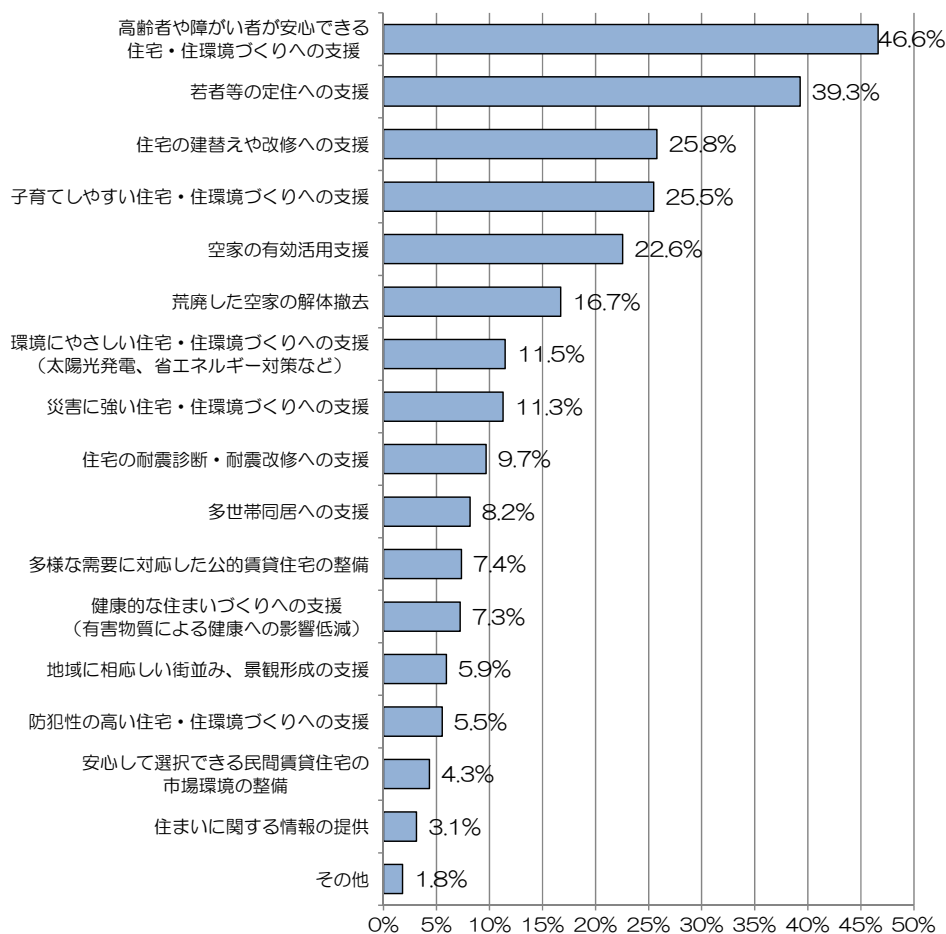


(10) 本市の住宅施策について

(問 28) 本市が取り組むべき住生活に関する施策について（複数回答）

市が取り組むべき住生活に関する施策は「高齢者や障がい者が安心できる住宅・住環境づくりへの支援」が最も多く、46.6%となっています。次いで「若者等の定住への支援」が39.3%と多くなっています。

施策	件数
全体	993
1. 子育てしやすい住宅・住環境づくりへの支援	253
2. 若者等の定住への支援	390
3. 多世帯同居への支援	81
4. 住宅の耐震診断・耐震改修への支援	96
5. 高齢者や障がい者が安心できる住宅・住環境づくりへの支援	463
6. 環境にやさしい住宅・住環境づくりへの支援 (太陽光発電、省エネルギー対策など)	114
7. 健康的な住まいづくりへの支援 (有害物質による健康への影響低減)	72
8. 空家の有効活用支援	224
9. 荒廃した空家の解体撤去	166
10. 地域に相應しい街並み、景観形成の支援	59
11. 防犯性の高い住宅・住環境づくりへの支援	55
12. 災害に強い住宅・住環境づくりへの支援	112
13. 安心して選べる民間賃貸住宅の市場環境の整備	43
14. 多様な需要に対応した公的賃貸住宅の整備	73
15. 住まいに関する情報の提供	31
16. 住宅の建替えや改修への支援	256
17. その他	18
無回答	58

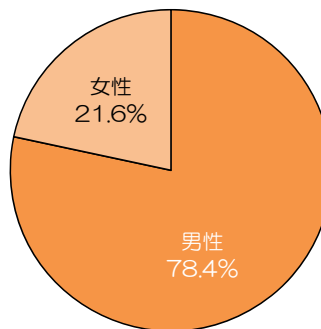


(11) 対象者の世帯について

(問 30-A) 世帯主の性別について

世帯主の性別は男性が約 8 割を占めています。

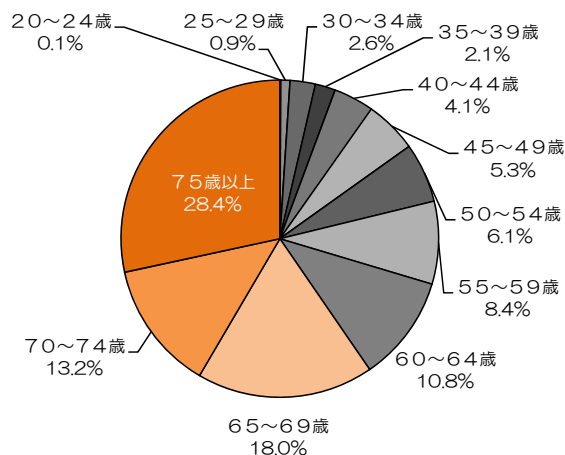
全体	993
1. 男性	753
2. 女性	208
無回答	32



(問 30-B) 世帯主の年齢について

世帯主の年齢は「75 歳以上」が最も多く、28.4%となっています。

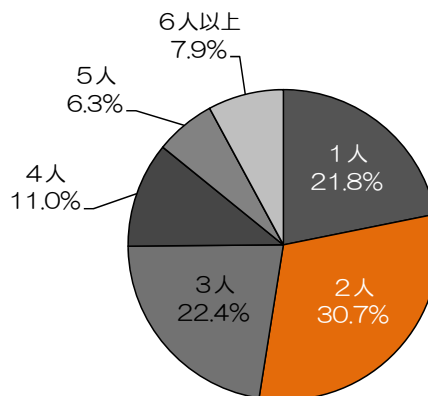
全体	993
1. 19歳以下	0
2. 20~24歳	1
3. 25~29歳	9
4. 30~34歳	25
5. 35~39歳	20
6. 40~44歳	40
7. 45~49歳	52
8. 50~54歳	59
9. 55~59歳	82
10. 60~64歳	105
11. 65~69歳	175
12. 70~74歳	128
13. 75歳以上	276
無回答	21



(問 30-C) 世帯人数について

世帯人数は「2 人」が最も多く、30.7%となっています。

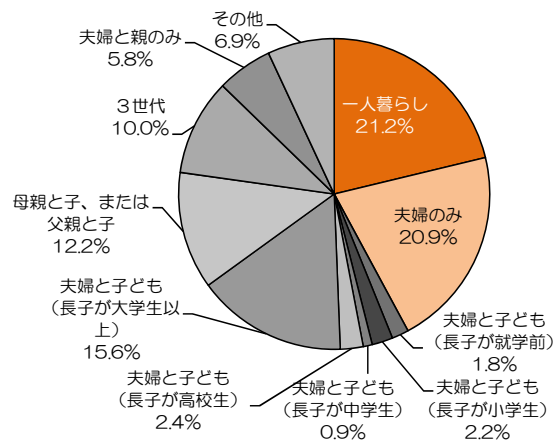
全体	993
1. 1人	205
2. 2人	288
3. 3人	210
4. 4人	103
5. 5人	59
6. 6人以上	74
無回答	54



(問 30-D) 世帯構成について

世帯構成は、「一人暮らし」が最も多く、21.2%となっています。次いで、「夫婦のみ」が20.9%と多くなっています。

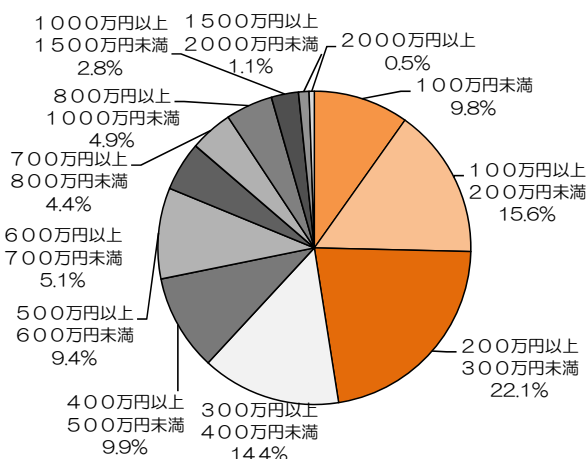
全体	993
1. 一人暮らし	205
2. 夫婦のみ	202
3. 夫婦と子ども（長子が就学前）	17
4. 夫婦と子ども（長子が小学生）	21
5. 夫婦と子ども（長子が中学生）	9
6. 夫婦と子ども（長子が高校生）	23
7. 夫婦と子ども（長子が大学生以上）	151
8. 母親と子、または父親と子	118
9. 3世代	97
10. 夫婦と親のみ	56
11. その他	67
無回答	27



(問 30-E) 昨年度の世帯全員の年収について

昨年度の世帯全員の年収は「200万円以上300万円未満」が最も多く、22.1%となっています。

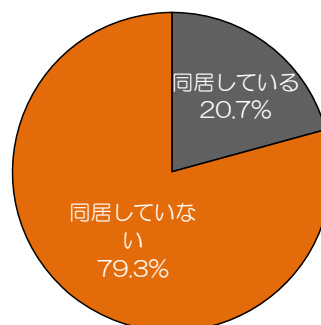
全体	993
1. 100万円未満	91
2. 100万円以上200万円未満	144
3. 200万円以上300万円未満	205
4. 300万円以上400万円未満	133
5. 400万円以上500万円未満	92
6. 500万円以上600万円未満	87
7. 600万円以上700万円未満	47
8. 700万円以上800万円未満	41
9. 800万円以上1000万円未満	45
10. 1000万円以上1500万円未満	26
11. 1500万円以上2000万円未満	10
12. 2000万円以上	5
無回答	67



(問 30-F) 要介護者・身体障がい者の同居について

要介護者・身体障がい者が同居している世帯は20.7%となっています。

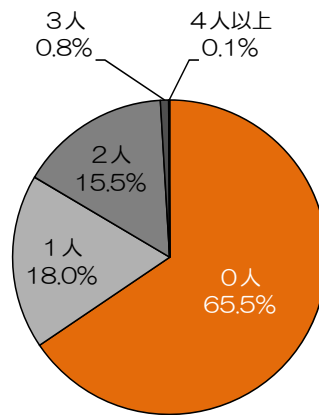
全体	993
1. 同居している	194
2. 同居していない	741
無回答	58



(問 30-G) 65 歳以上 75 歳未満の高齢者の人数について

65 歳以上 75 歳未満の高齢者がいる世帯は約 3 割を占めています。

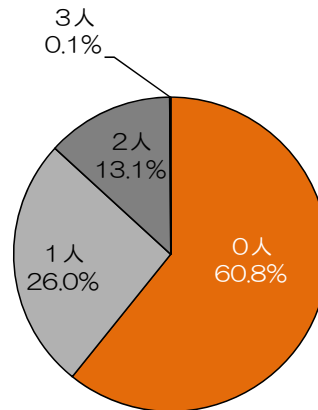
全体	993
1. 0人	620
2. 1人	170
3. 2人	147
4. 3人	8
5. 4人以上	1
無回答	47



(問 30-H) 75 歳以上の高齢者の人数について

75 歳以上の高齢者のいる世帯は約 4 割を占めています。

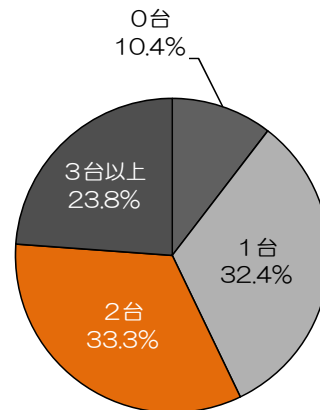
全体	993
1. 0人	575
2. 1人	246
3. 2人	124
4. 3人	1
5. 4人以上	0
無回答	47



(問 30-I) 自家用車の保有台数について

自家用車を 1 台以上保有している世帯は 89.6%となり、そのほとんどを占めています。

全体	993
1. 0台	97
2. 1台	302
3. 2台	310
4. 3台以上	222
無回答	62



12.4.3 クロス集計

集計内容

(1) 現在の住まいやその周りの環境について	現住宅への満足度（現住宅の不満な点）×世帯構造 ⁵³
	住環境への満足度（住環境への不満な点）×世帯構造
(2) 現住宅への定住意向について	現住宅への定住意向×世帯構造
(3) 転居意向について	「転居したい」理由×居住地域
	「転居したい」理由×世帯主の年齢
	想定される転居先の住宅形態×現住宅の種類
	想定される転居先の地域×居住地域
(4) 持家のリフォーム意向について	持家のリフォームに必要なこと×築年数
	持家のリフォームに必要なこと×世帯主の年齢
(5) 持家の建替え意向について	持家の建替で重視されること×築年数
	持家の建替で重視されること×世帯主の年齢
(6) 持家の現状維持意向について	「現状維持とする」理由×居住地域
	「現状維持とする」理由×築年数
	「現状維持とする」理由×世帯主の年齢
	「現状維持とする」理由×世帯構造
(7) 子育て期・高齢期の住まいについて	子育て期の住環境として重視すべきこと×世帯構造
	高齢期の居住場所について×世帯構造
	住宅を中心として高齢者の暮らしを支える上での阻害要因×世帯構造
(8) 本市の住宅施策について	取り組むべき住生活に関する施策×世帯構造

(1) 世帯構造について

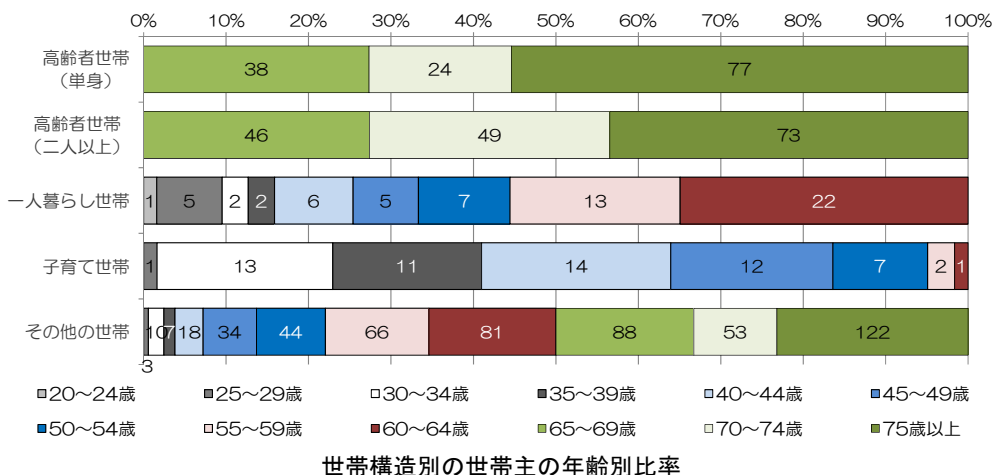
クロス集計では、各項目を詳細に分析するために市民意向調査アンケート（問 30-B）世帯主の年齢と（問 30-D）世帯構成をかけ合わせ、5つの世帯に分類しています。

世帯構造		957
高齢者世帯（単身）	世帯主の年齢が65歳以上で世帯構成が一人暮らし	139
高齢者世帯（二人以上）	世帯主の年齢が65歳以上で世帯構成が夫婦のみ、もしくは夫婦と子（長子が高校生未満を含む）	168
一人暮らし世帯	世帯主の年齢が65歳未満で世帯構成が一人暮らし	63
子育て世帯	世帯主の年齢が65歳未満で世帯構成が夫婦と子（長子が高校生未満）	61
その他の世帯	上記4つの世帯以外の世帯	526

⁵³ 世帯構造は各項目を詳細に分析するため（問 30-B）世帯主の年齢と（問 30-D）世帯構成のかけ合わせにより、

1. 高齢者世帯（単身）…世帯主の年齢が65歳以上で世帯構成が一人暮らし。
2. 高齢者世帯（二人以上）…世帯主の年齢が65歳以上で世帯構成が夫婦のみ、もしくは夫婦と子（長子が高校生未満を含む）。
3. 一人暮らし世帯…世帯主の年齢が65歳未満で世帯構成が一人暮らし。
4. 子育て世帯…世帯主の年齢が65歳未満で世帯構成が夫婦と子（長子が高校生未満）。
5. その他の世帯…上記4つの世帯以外の世帯として区分したものの。

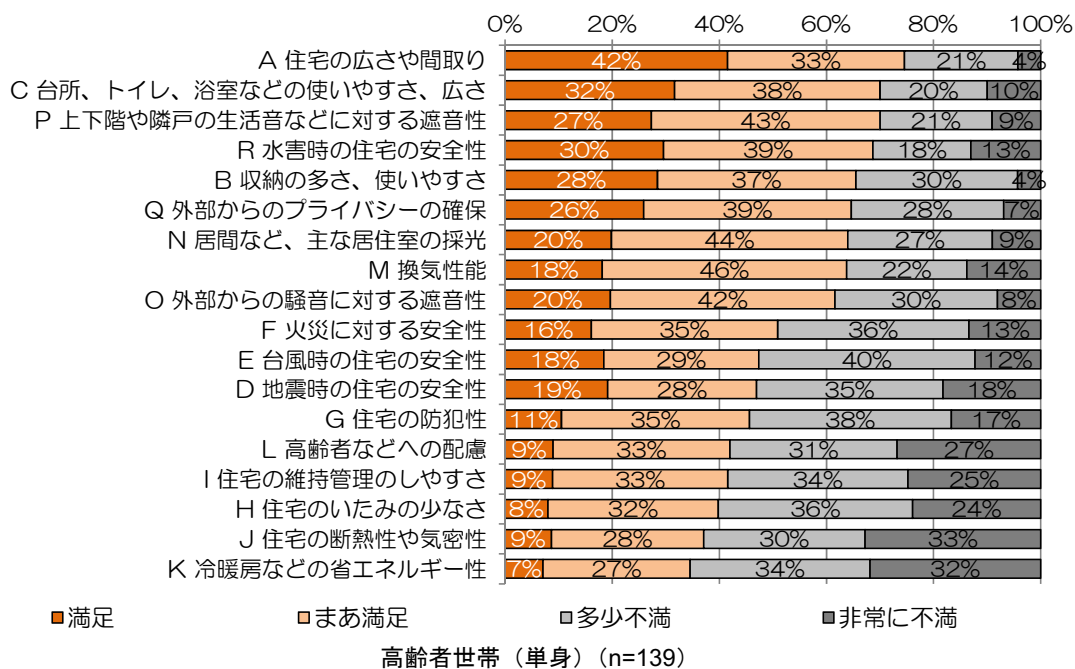
高齢者世帯（単身）では世帯主の年齢が「75歳以上」との回答が半数をこえています。

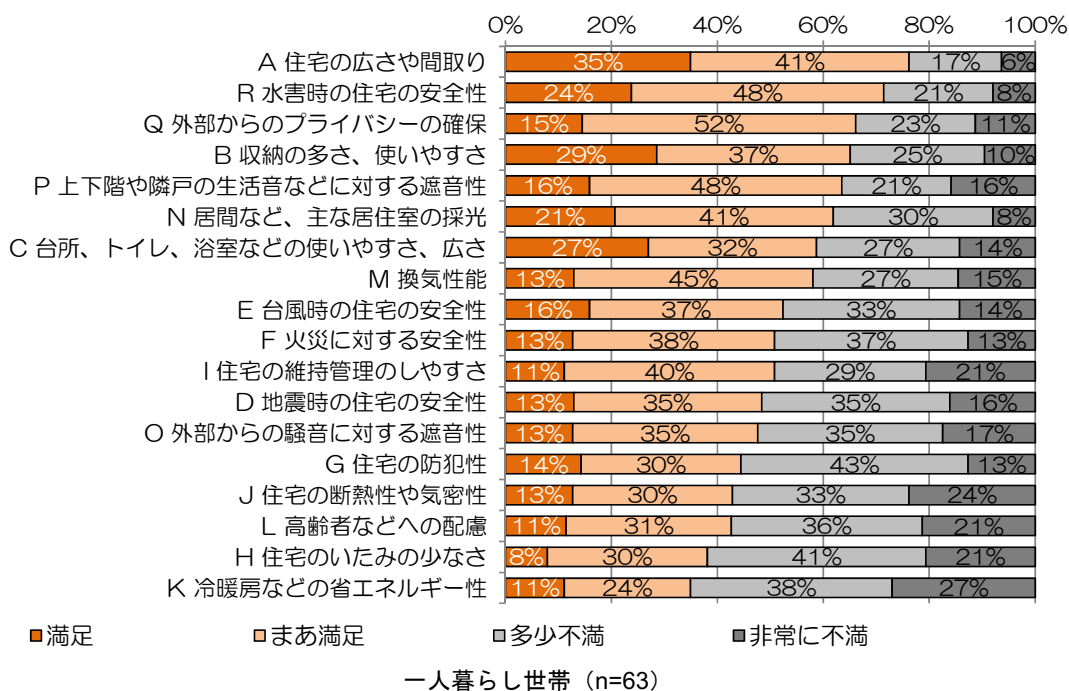
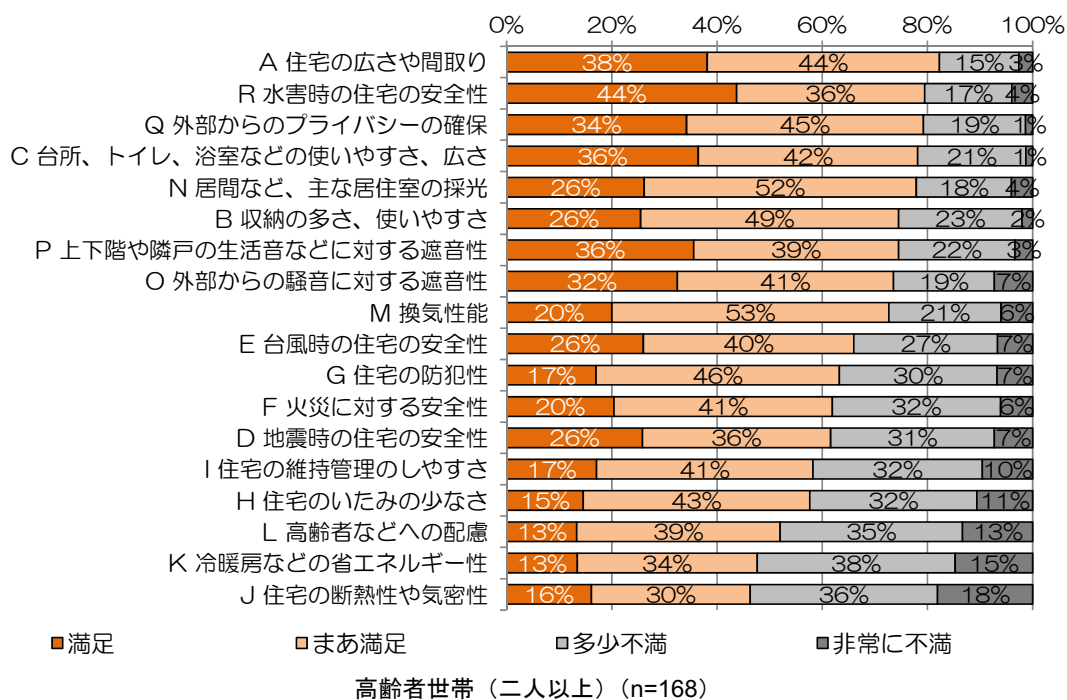


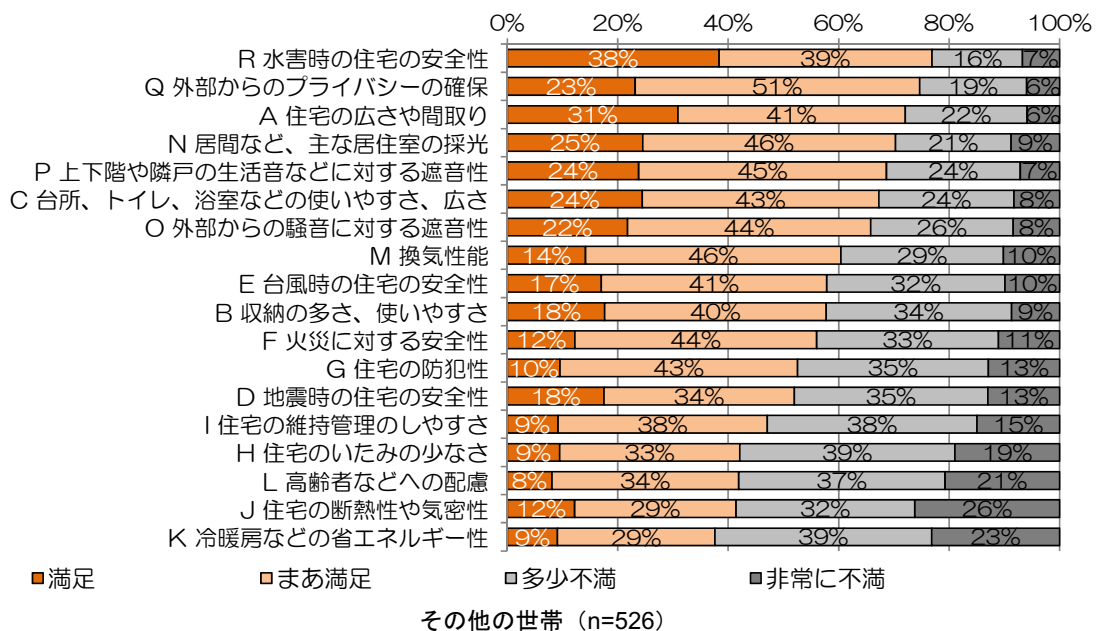
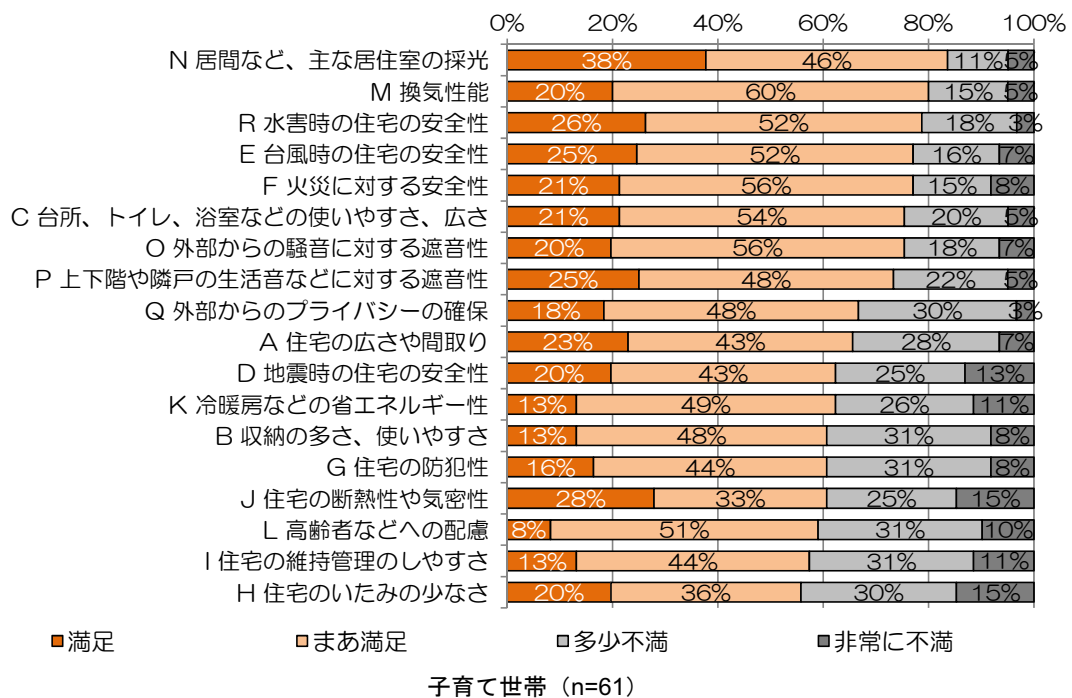
(2) 現在の住まいと周辺環境について

(問6) 現住宅の満足度

現住宅の満足度と世帯構造別にみると、子育て世帯では「N 居間など、主な居住室の採光」との項目に対して「満足」、「まあ満足」との回答が多くなっています。



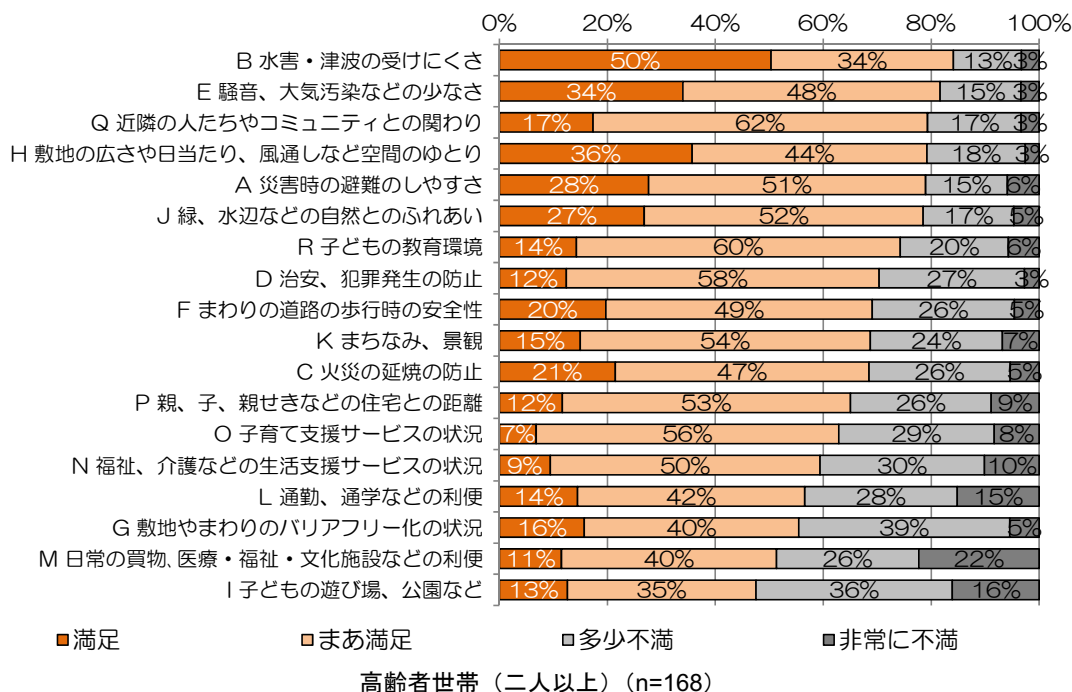
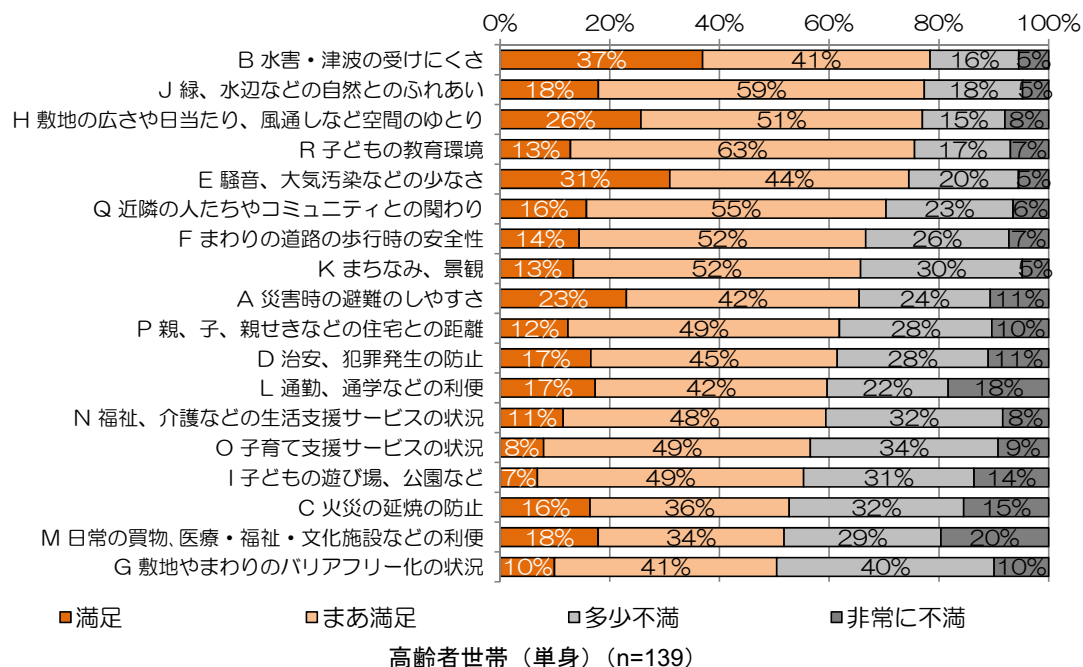


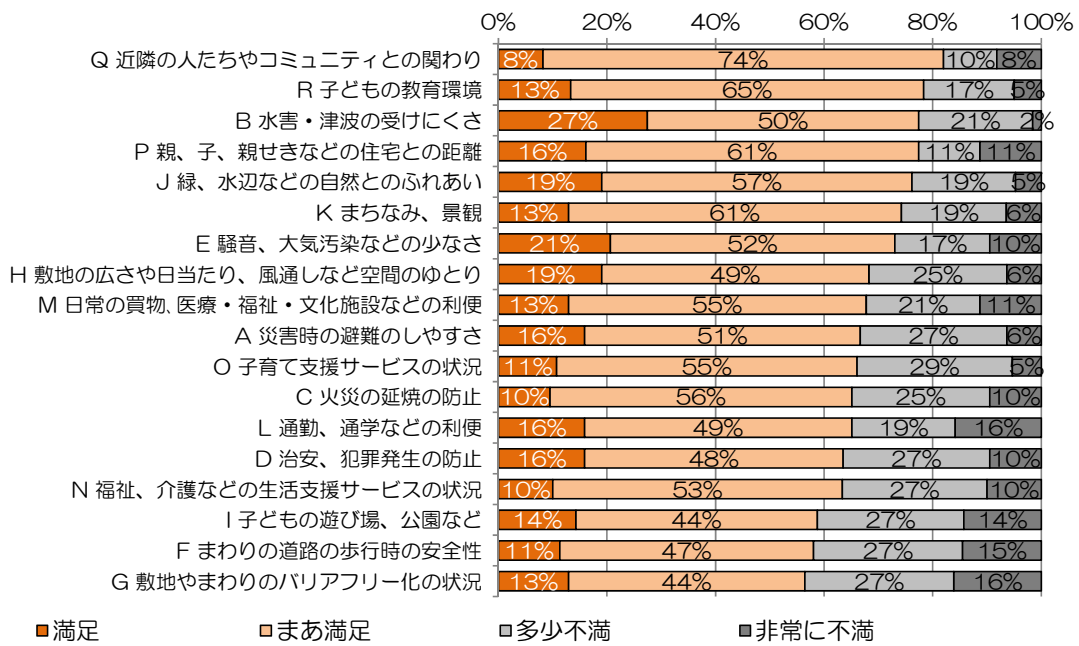


(問 8) 現住宅の周辺環境の満足度

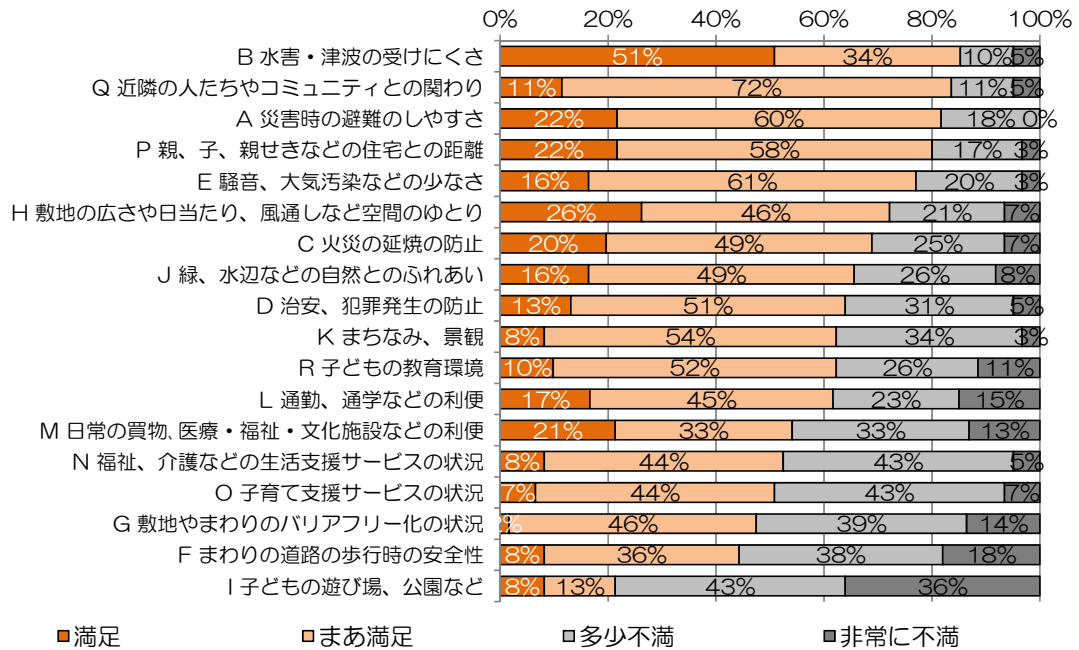
現住宅の周辺環境の満足度と世帯構造別にみると、一人暮らし世帯では「Q 近隣の人達やコミュニティとの関わり」との項目に対して「満足」、「まあ満足」との回答が多くなっています。

また、子育て世帯では「I 子どもの遊び場、公園など」との項目に対して「非常に不満」、「多少不満」が約 8 割と回答が多くなっています。

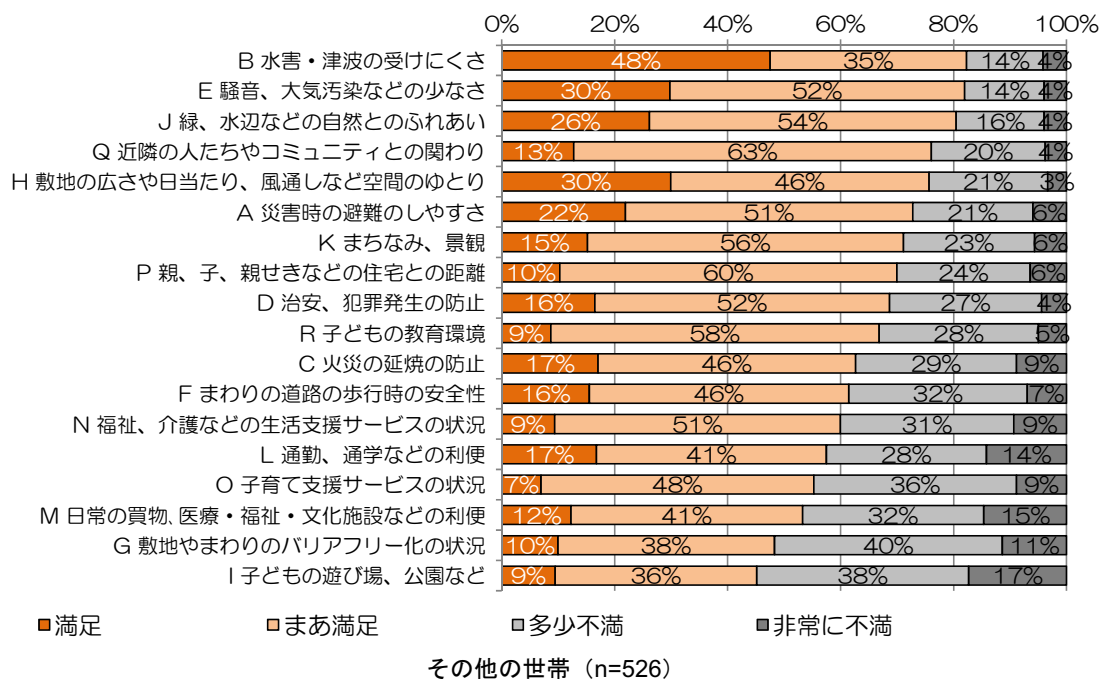




一人暮らし世帯 (n=63)



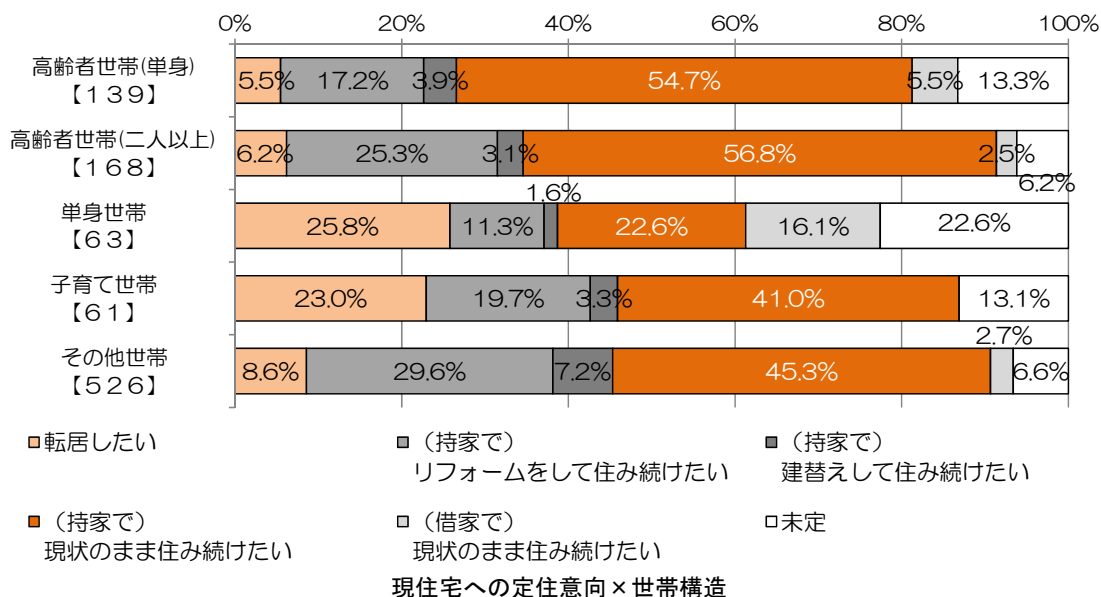
子育て世帯 (n=61)



(3) 現住宅の定住居意向について

(問 10) 現住宅の定住居意向について

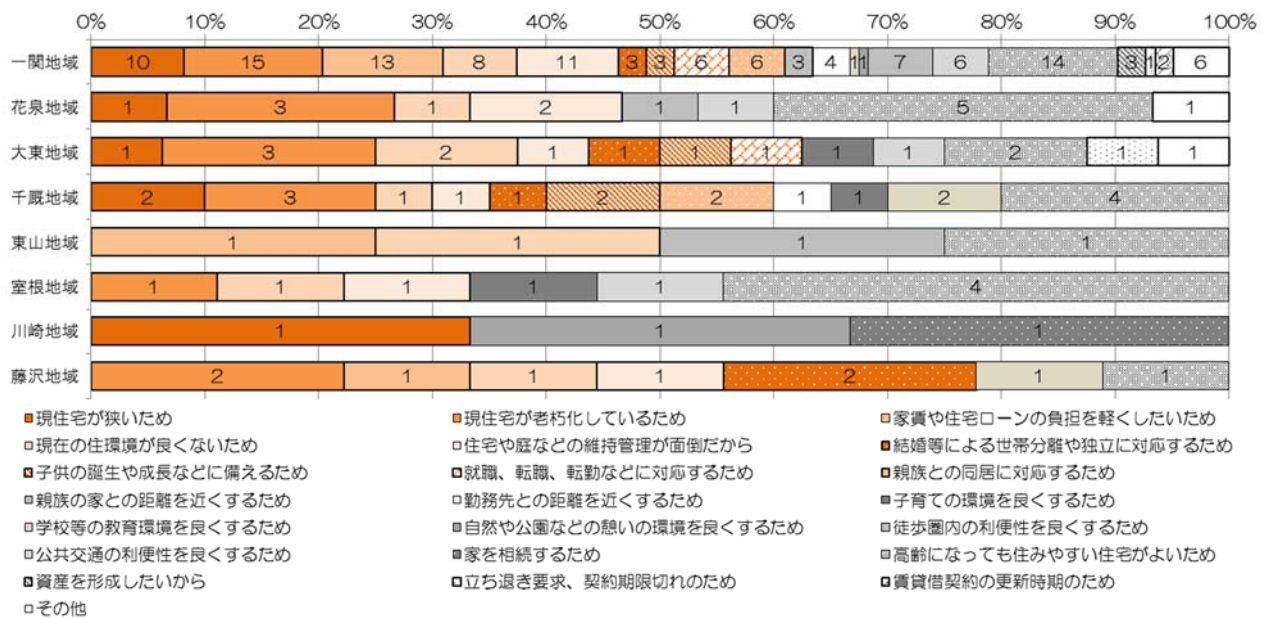
現住宅の定住意向と世帯構造をみると、二人以上の高齢者世帯で「(持家で) 現状のまま住み続けたい」が最も多く、56.8%となっています。単身世帯で「転居したい」が最も多く、25.8%となっています。



(4) 転居意向について⁵⁴

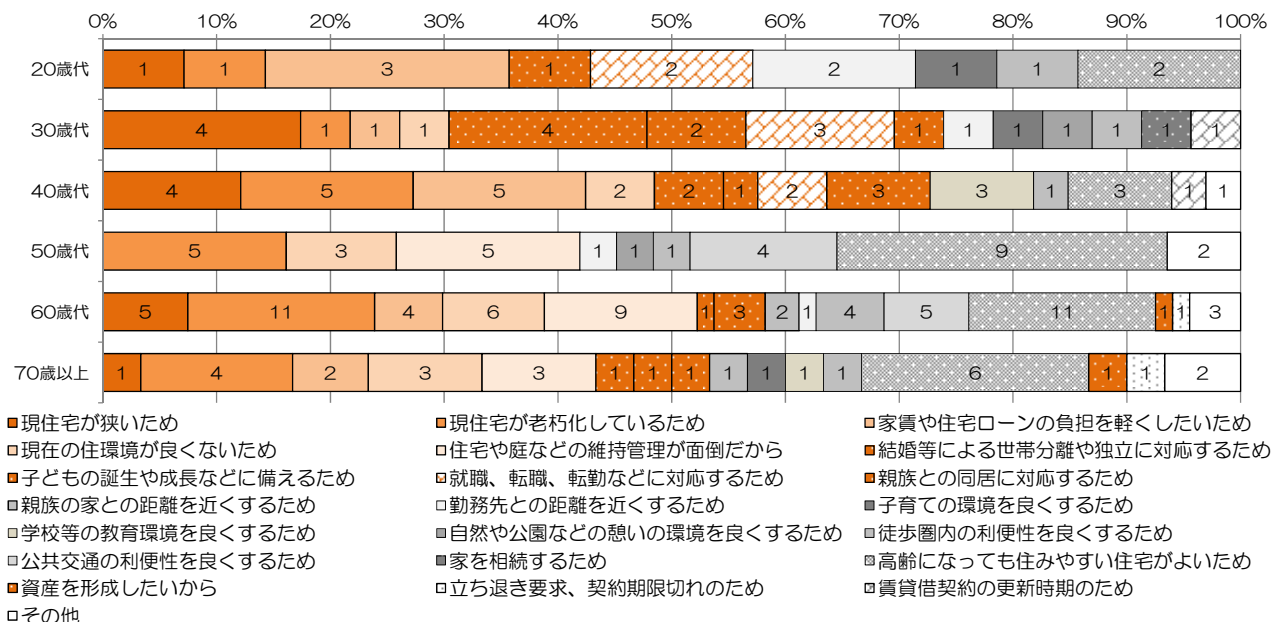
(問 11) 転居意向の理由について

現住宅を転居したい理由について居住地域別にみると、すべての地域において回答に顕著な違いはありません。



「転居したい」理由×居住地域

現住宅を転居したい理由について世帯主の年齢別にみると 30 歳代では「現住宅が狭いため」、「結婚等による世帯分離や独立に対応するため」との回答が多く、50 歳代～70 歳以上では「高齢になっても住みやすい住宅がよいため」との回答が多い傾向となっています。

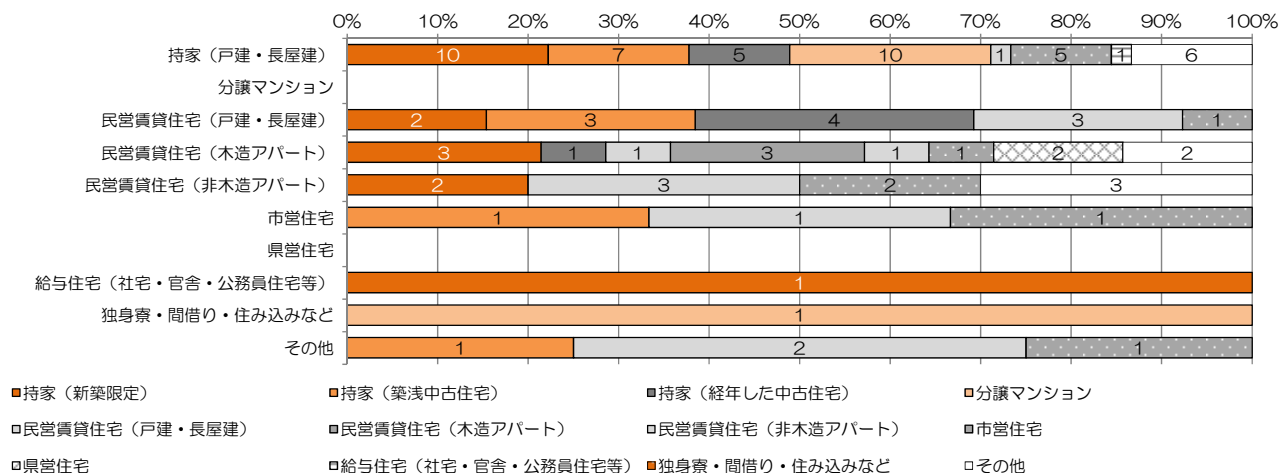


「転居したい」理由×世帯主の年齢

⁵⁴ 標本数が少ないため本項目のグラフデータラベルは百分率表記ではなく回答数としている。

(問 13) 想定される転居先の住宅について

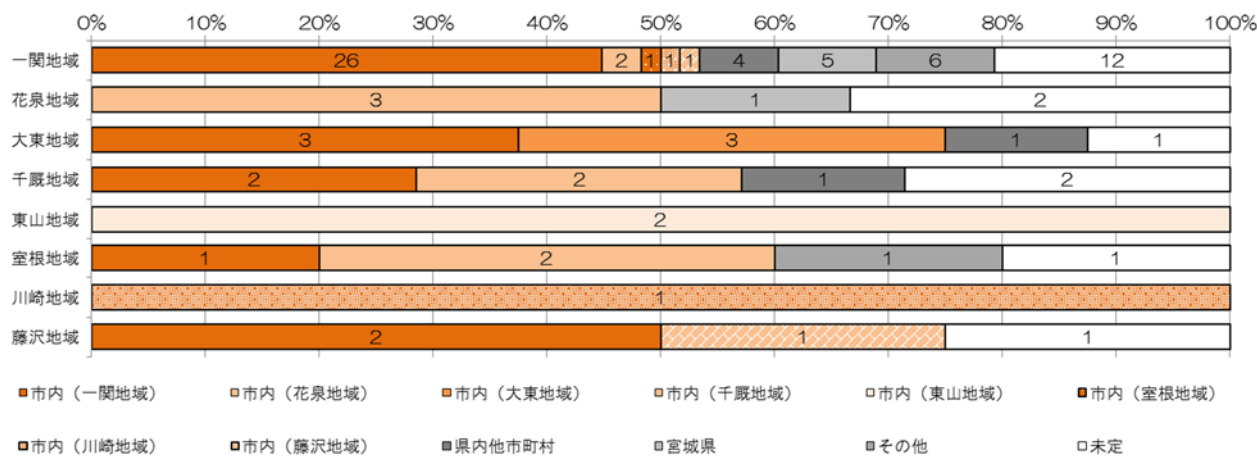
想定される転居先の住居形態と現住宅の種類をみると持家（戸建・長屋建）では「持家（新築限定）」、「分譲マンション」との回答が多く、民営賃貸住宅（戸建・長屋建）では「持家（経年した中古住宅）」との回答が多くなっています。



想定される転居先の住宅形態×現住宅の種類

(問 14) 想定される転居先の地域について

想定される転居先の地域と居住地域をみると一関地域は「市内（一関地域）」との回答が多く、市内の一関地域以外への転居の回答は少なくなっています。

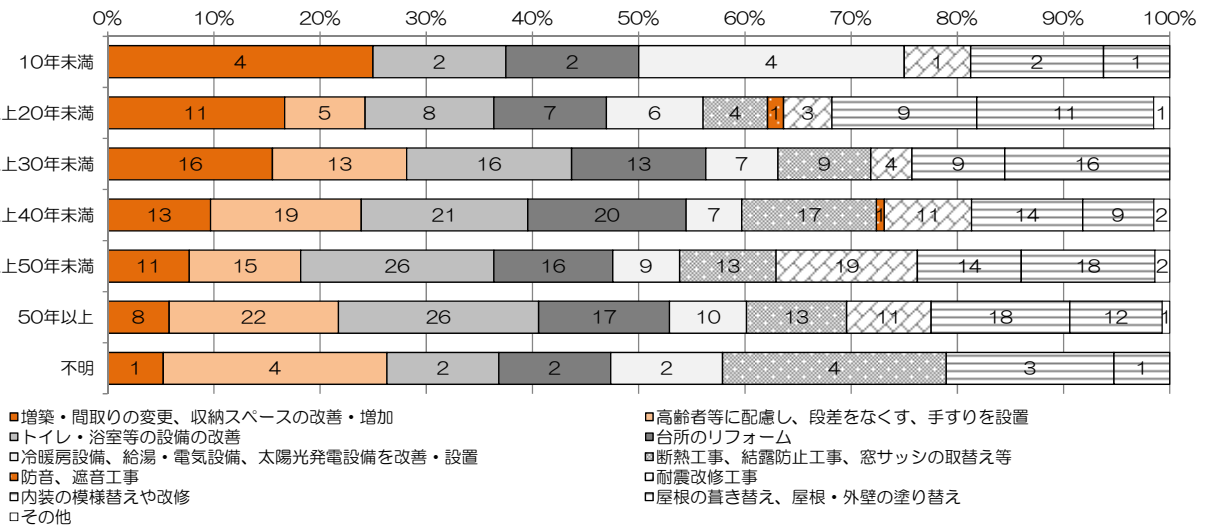


想定される転居先の地域×居住地域

(5) 持家のリフォーム意向について⁵⁵

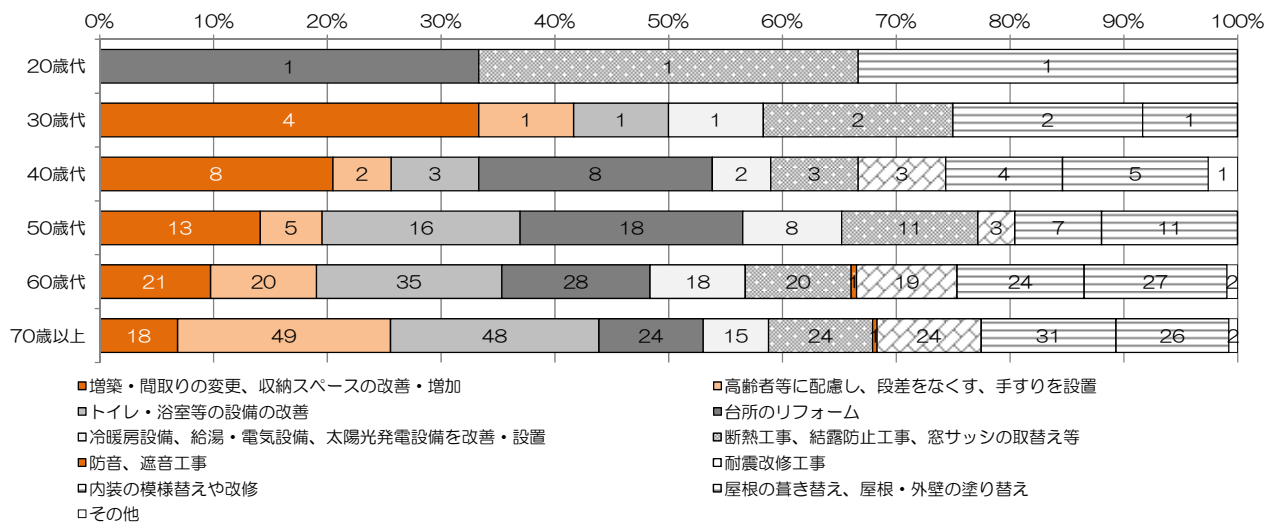
(問 15) 必要とされるリフォーム工事について

必要とされるリフォーム工事と築年数を見ると、築年数が新しいほど「増築・間取りの変更、収納スペースの改善・増加」との回答が多く、築年数が古いほど「高齢者等に配慮し、段差をなくす、手すりを設置」との回答が多くなる傾向となっています。また10年未満では「冷暖房設備、給湯・電気設備、太陽光発電設備を改善・設置」との回答も多くなっています。



持家のリフォームに必要なこと×築年数

必要とされるリフォーム工事と世帯主の年齢を見ると、年代が上がるに従い、「増築・間取りの変更、収納スペースの改善・増加」との回答が減少傾向となり、「高齢者等に配慮し、段差をなくす、手すりを設置」との回答が増加傾向となっています。



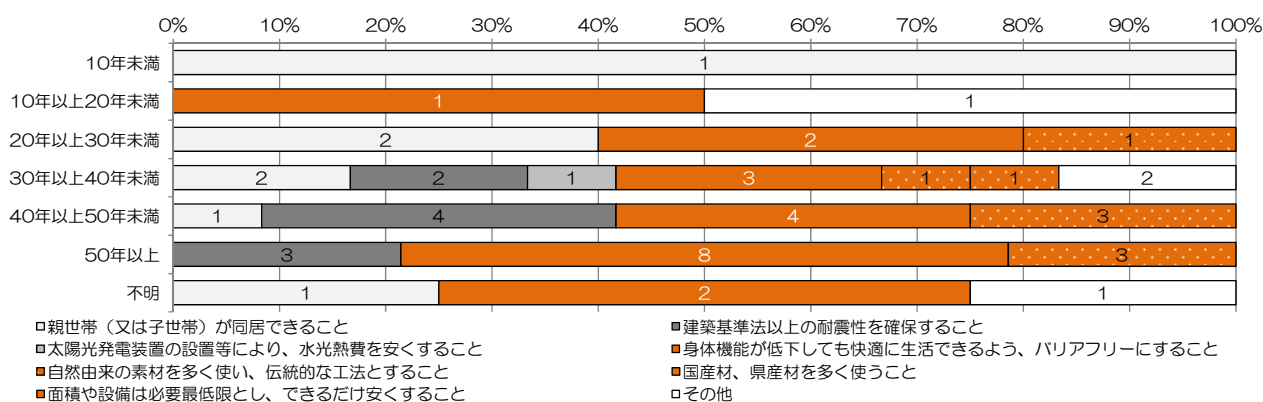
持家のリフォームに必要なこと×世帯主の年齢

⁵⁵ 標本数が少ないため本項目のグラフデータラベルは百分率表記ではなく回答数としている。

(6) 持家の建替え意向について⁵⁶

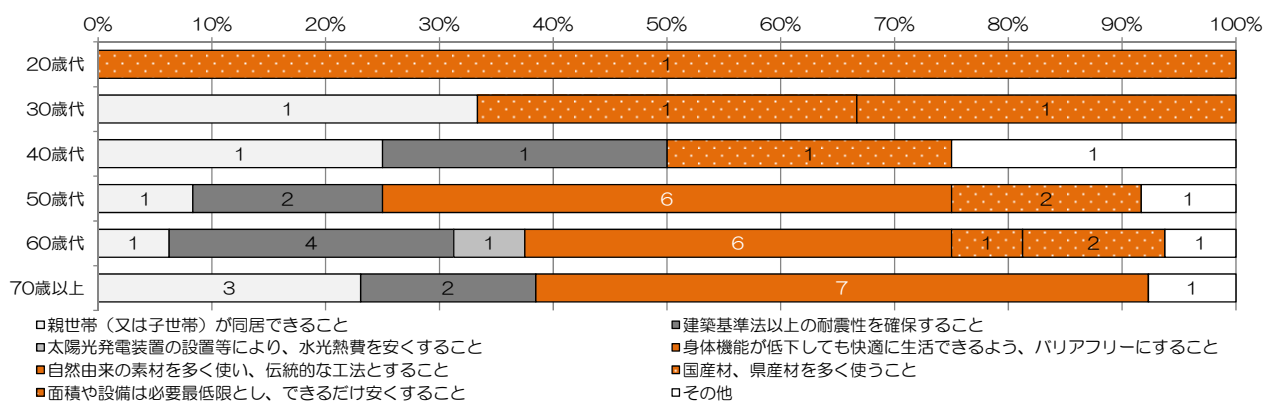
(問 18) 建替え時の重視する点について

持家の建替で重視されることと築年数をみると 50 年以上で「身体機能が低下しても快適に生活できるよう、バリアフリーにすること」との回答が多くなっています。



持家の建替で重視されること×築年数

持家の建替で重視されることと世帯主の年齢をみると 50 歳代～70 歳以上で「身体機能が低下しても快適に生活できるよう、バリアフリーにすること」との回答が多くなる傾向となっています。



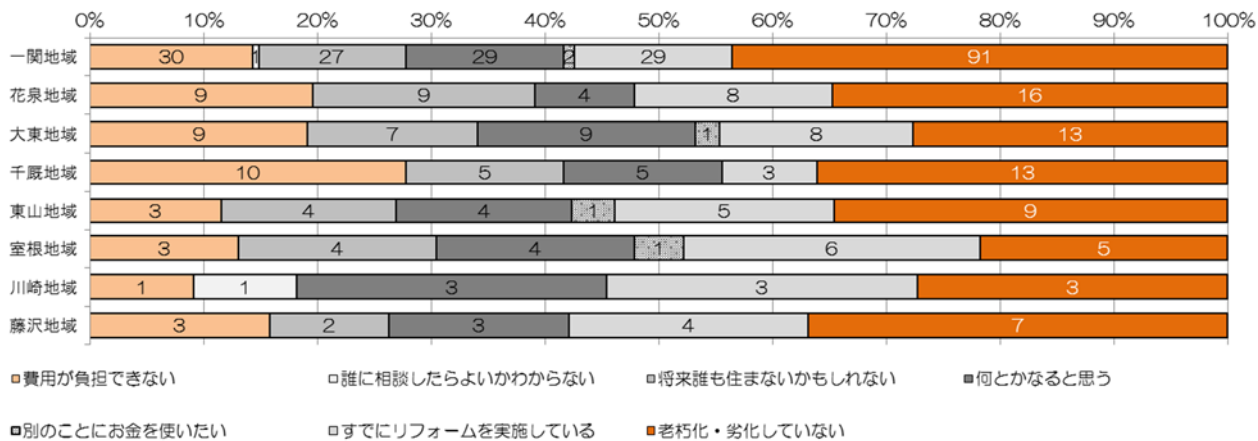
持家の建替で重視されること×世帯主の年齢

⁵⁶ 標本数が少ないため本項目のグラフデータラベルは百分率表記ではなく回答数としている。

(7) 持家の現状維持意向について⁵⁷

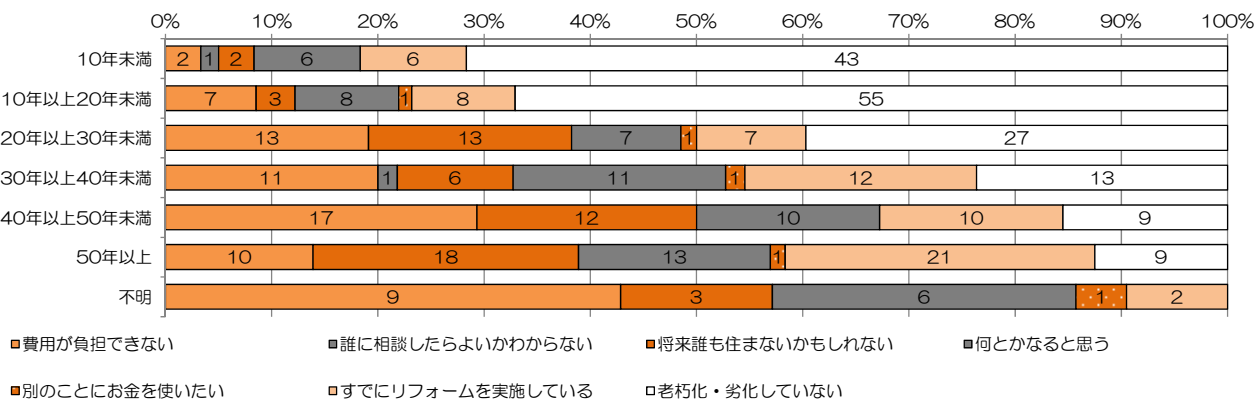
(問 21) 現状維持とする理由について

持家を現状維持する理由と居住地域をみると、室根地域、川崎地域を除き、「老朽化・劣化していない」との回答が多く、また、千厩地域では、「費用が負担できない」との回答が約3割となり、最も多くなっています。



「現状維持とする」理由×居住地域

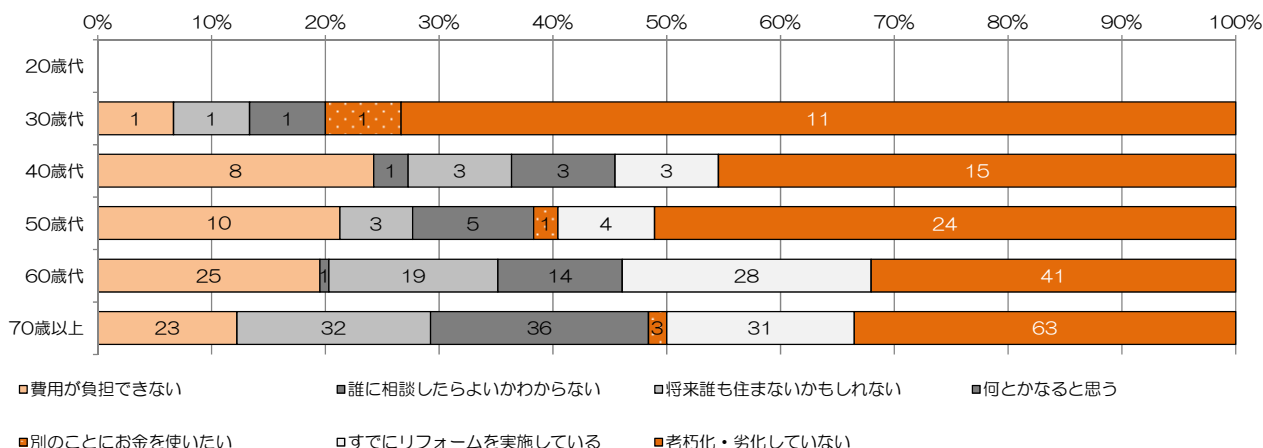
持家を現状維持する理由と築年数をみると、50年以上は、「将来誰も住まないかもしれない」、「すでにリフォームを実施している」との回答が他の築年数に比べ最も多くなっています。また、築年数が不明では、「費用が負担できない」、「何とかかなと思う」との回答が他の築年数に比べ最も多くなっています。



「現状維持とする」理由×築年数

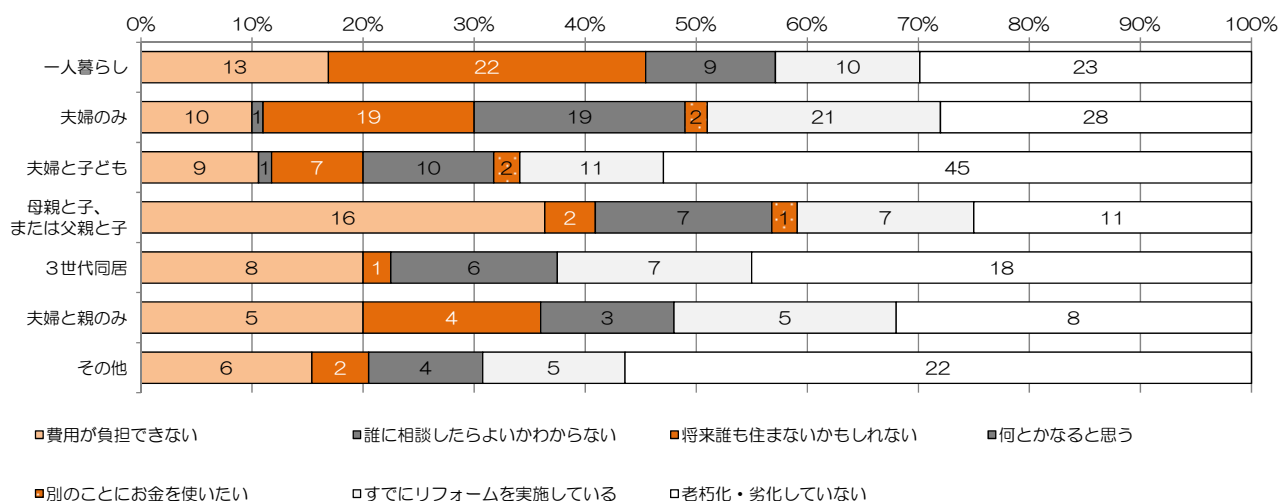
⁵⁷ 標本数が少ないため本項目のグラフデータラベルは百分率表記ではなく回答数としている。

持家を現状維持する理由と世帯主の年齢をみると、30歳代では「老朽化・劣化していない」との回答が多く、60歳代は「すでにリフォームを実施している」との回答が他の年代に比べ最も多くなっています。



「現状維持とする」理由×世帯主の年齢

持家を現状維持する理由と世帯構成をみると、一人暮らし世帯では、「将来誰も住まないかもしれない」との回答が約3割で他の世帯構成に比べ最も多くなっています。また、母親と子、または父親と子世帯では、「費用が負担できない」との回答が3割以上で他の世帯構成に比べ最も多くなっています。

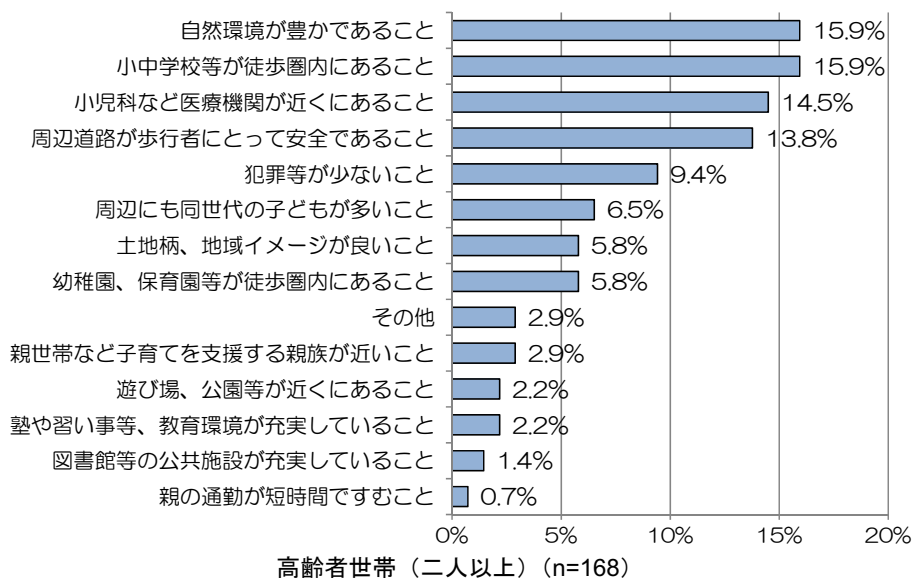
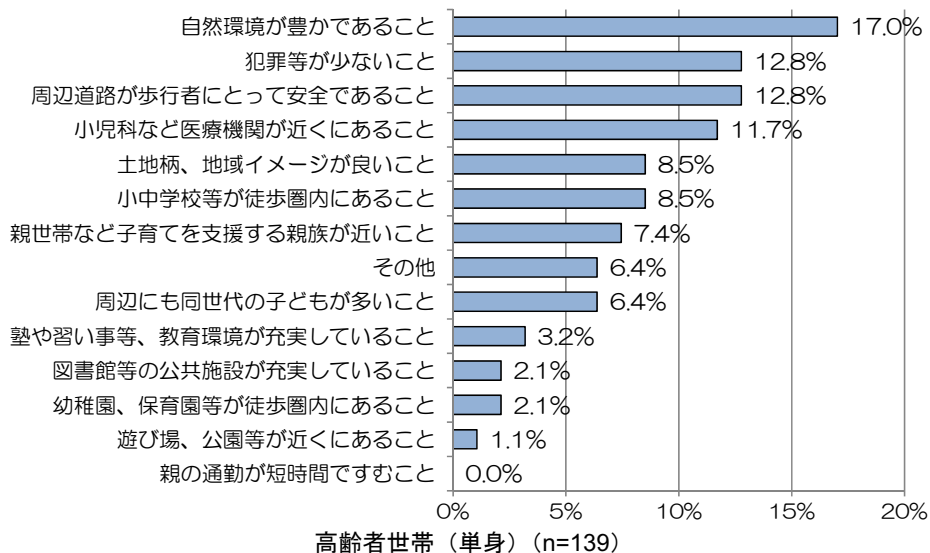


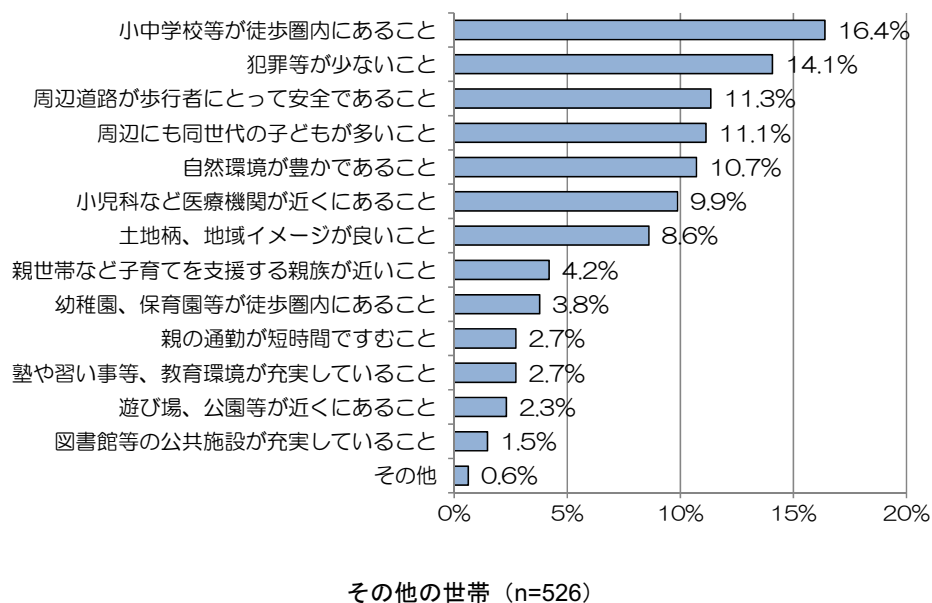
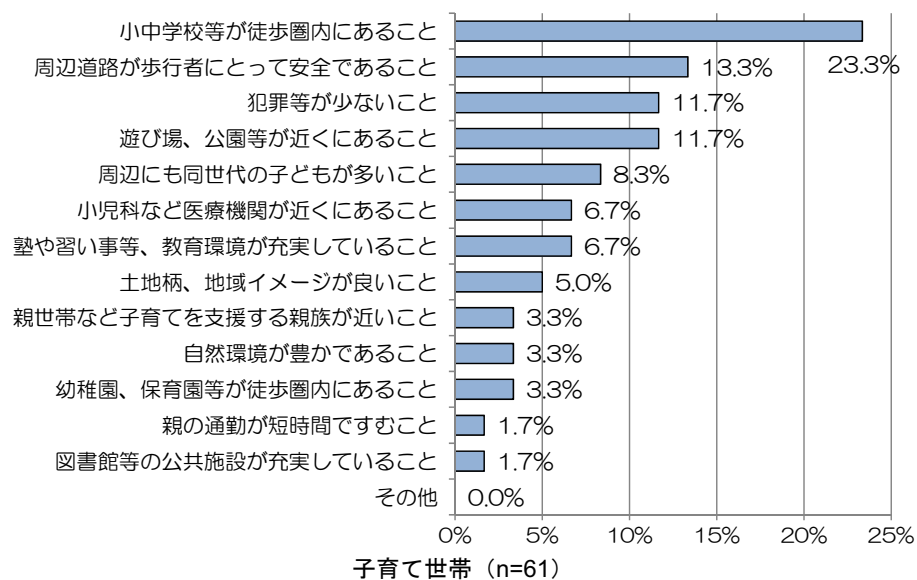
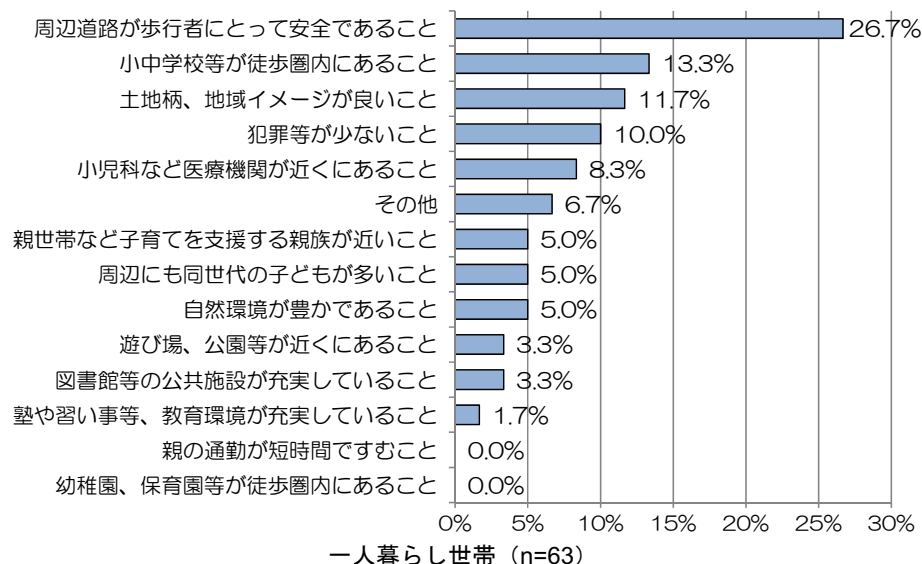
「現状維持とする」理由×世帯構成

(8) 子育て期・高齢期の住まいについて

(問 25) 子育て期の住環境として重視すべき点

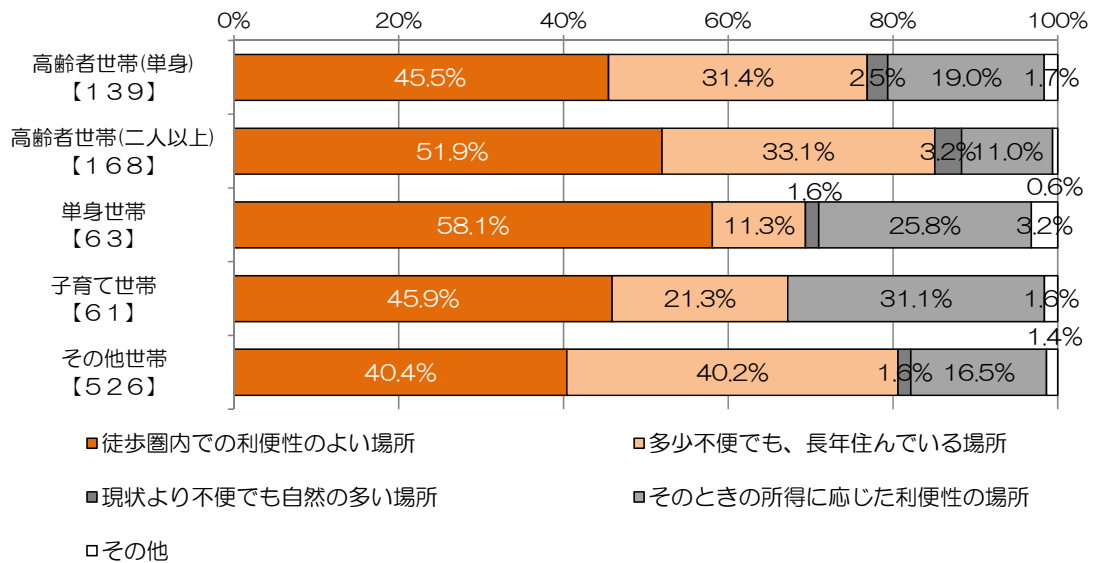
子育て期の住環境として重視すべき点と世帯構造をみると、高齢者世帯では「自然環境が豊かであること」との回答が多くなっています。一人暮らし世帯では、「周辺道路が歩行者にとって安全であること」との回答が最も多く、子育て世帯では、「小中学校等が徒歩圏内にあること」との回答が最も多くなっています。





(問 26) 高齢期の望ましい居住場所について

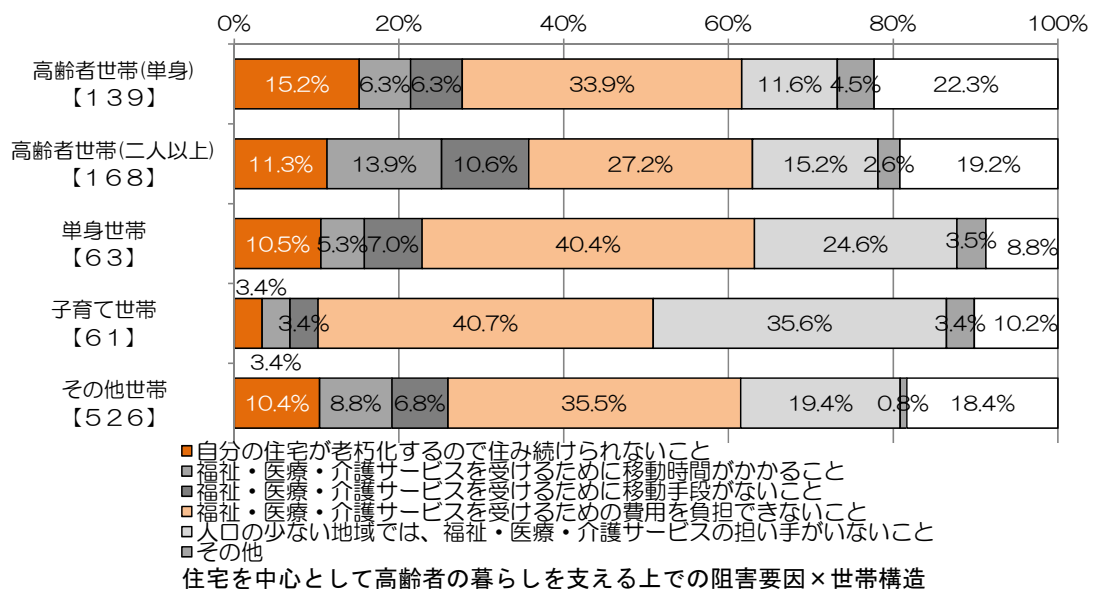
高齢期に望ましい居住場所と世帯構造別をみると、単身世帯では、「徒歩圏内での利便性のよい場所」が最も多く、58.1%となっています。



高齢期の居住場所について×世帯構造

(問 27) 住宅を中心として高齢者の暮らしを支える方針を阻害する要因について

住宅を中心として高齢者の暮らしを支える方針を阻害する要因と世帯構造をみると、単身の高齢者世帯は、「自宅の住宅が老朽化するので住み続けられないこと」との回答が他の世帯構造に比べ多くなっています。子育て世帯では「福祉・医療・介護サービスを受けるための費用を負担できないこと」が最も多く、40.7%となっています。

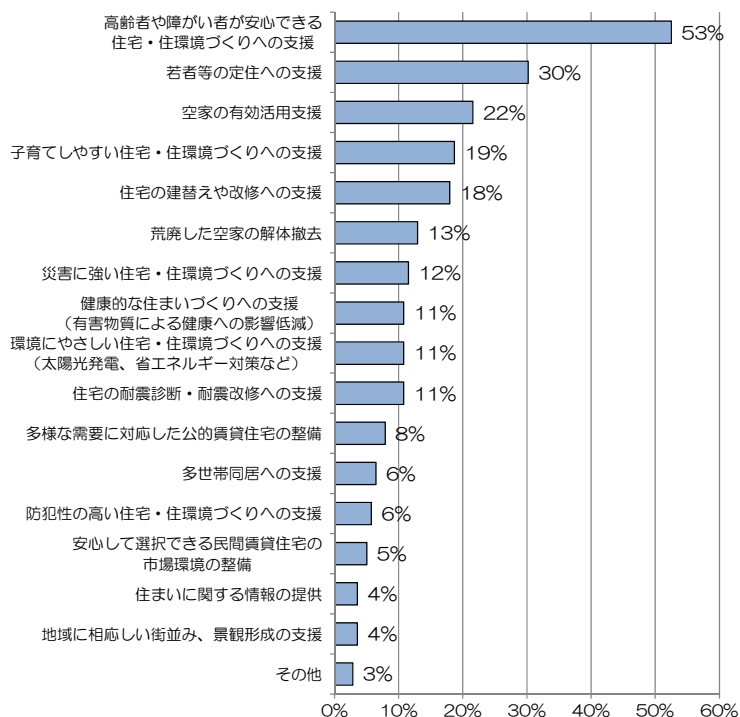


住宅を中心として高齢者の暮らしを支える上での阻害要因×世帯構造

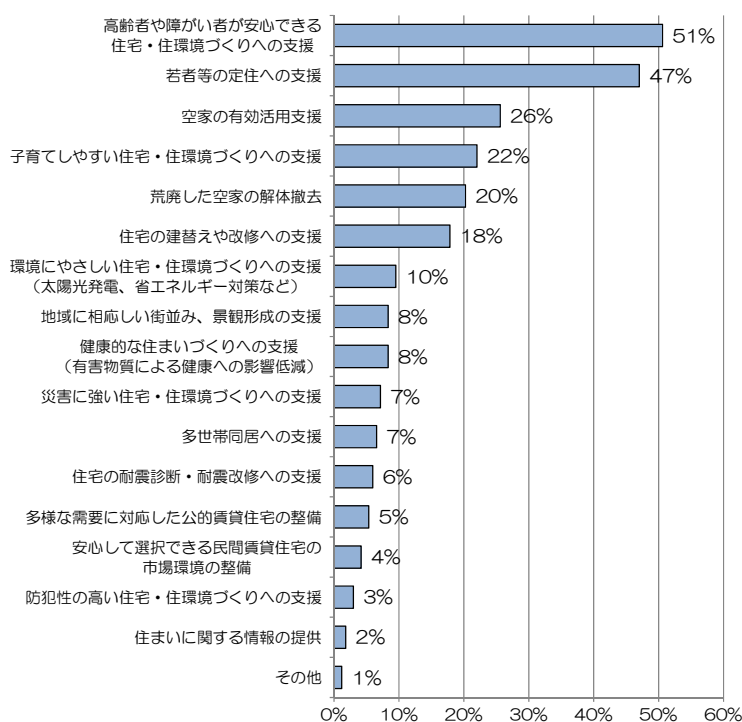
(9) 本市の住宅施策について

(問 28) 本市が取り組むべき住生活に関する施策について

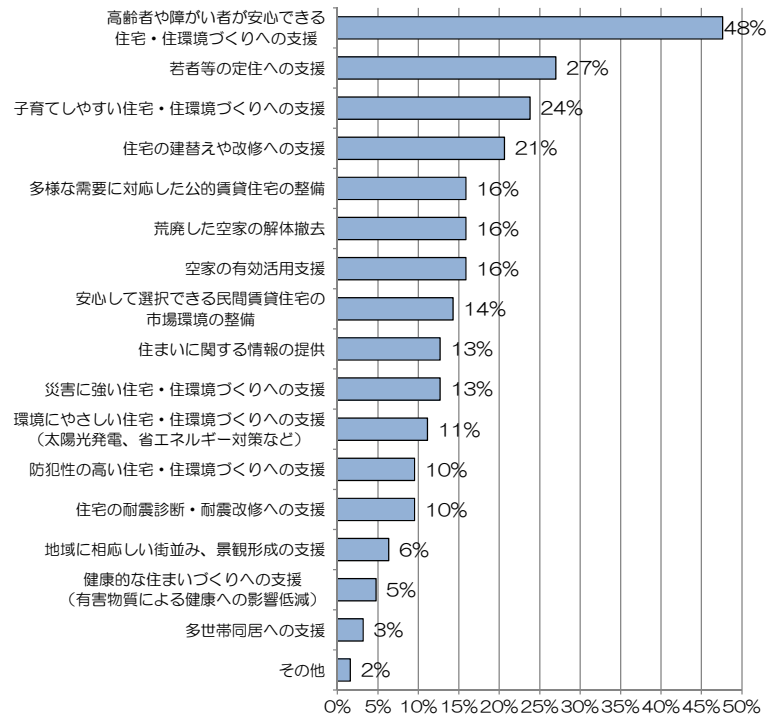
本市が取り組むべき住生活に関する施策と世帯構造別をみると、子育て世帯は「子育てしやすい住宅・住環境づくりへの支援」が最も多く、59%となっています。二人以上の高齢者世帯は「若者等の定住への支援」の割合が約5割となっています。



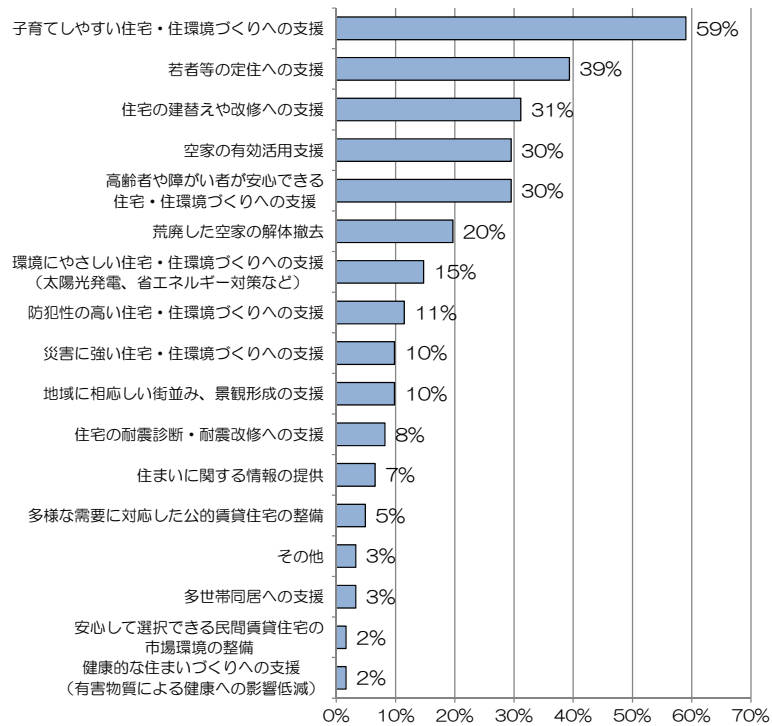
高齢者世帯（単身）(n=139)



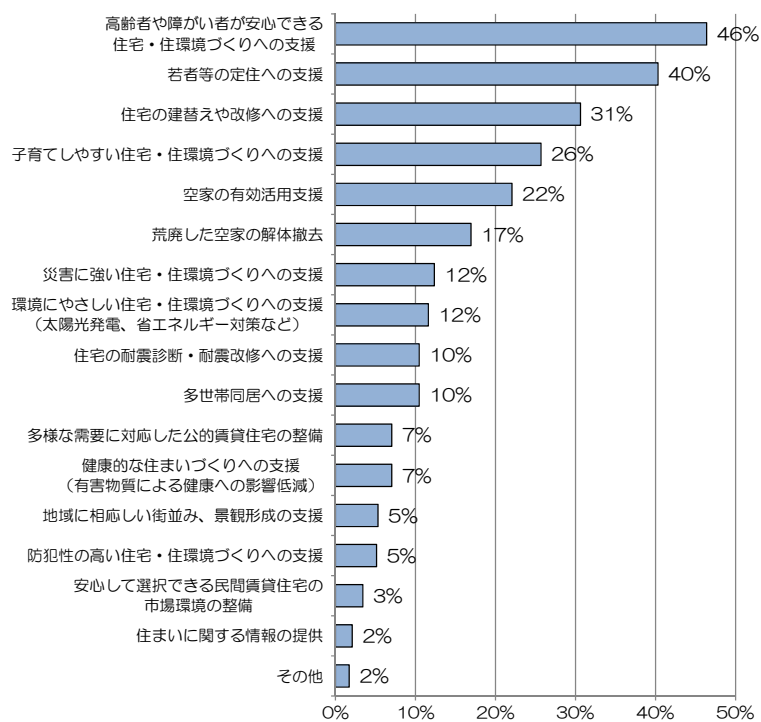
高齢者世帯（二人以上）(n=168)



一人暮らし世帯 (n=63)



子育て世帯 (n=61)



その他の世帯 (n=526)

12.4.4 依頼文・調査票

本アンケート調査の依頼文・調査票は次頁以降のとおりです。

一関市 住まいに関するアンケート調査 ご協力をお願い

平成 29 年 11 月

一関市 建設部 都市整備課

拝啓

時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

また平素は、一関市の行政にご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

このアンケートは、市の住宅政策の基礎となる「住宅政策基本計画（第二次）」を策定するために、市民の皆様の現住宅に対する評価や今後の居留意向等を調査するものです。皆様のご意見を市の住宅行政に反映させていきたいと考えております。

ご多忙のところ誠に恐れ入りますが、本アンケートの趣旨をご理解いただき、ご協力下さいますようお願い申し上げます。

なお、本アンケートは平成 29 年 10 月 6 日時点の情報を基に無作為抽出した 2,000 人の方々へ送付させていただきます。

10 月 6 日以降に異動等が生じている場合はご容赦いただきますようお願いいたします。

敬具

ご記入頂いた調査票は同封の返信用封筒に入れ、**11 月 20 日（月）**までにポストへ投函してください。

（記入方法）

選択肢の数字に○をつける、または数字を記入してください。回答を一つだけ選ぶ設問と複数選ぶ設問があります。世帯主の方、または世帯の主な生計を担う方が世帯を代表してお答えください。

（いただいた回答の取り扱いについて）

皆様からの回答は一関市が厳重に保管し、本調査の目的以外に使用いたしません。

調査結果は全て統計的に処理し、集計結果として取り扱います。個人が特定される形で公表することはありません。

（調査実施、調査票返送先）

一関市 建設部 都市整備課 021-8501 岩手県一関市竹山町 7 番 2 号 電話：0191-21-2111（代表）

（調査協力、調査内容問い合わせ先）

（株）建設技術研究所 釜石復興推進事務所 担当：中島 電話：0193-55-4403

回答方法	問〇	すべての方がお答えください
	問〇	該当する方のみお答えください

1 現在のお住まいについておたずねします。

問1 現住所は次のどの地域にあたりますか(1つ選んでください)。

- | | |
|---------|---------|
| 1. 一関地域 | 5. 東山地域 |
| 2. 花泉地域 | 6. 室根地域 |
| 3. 大東地域 | 7. 川崎地域 |
| 4. 千厩地域 | 8. 藤沢地域 |

問2 現在お住まいの住宅は次のどれにあたりますか(1つ選んでください)。

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| 1. 持家(戸建・長屋建) | 6. 市営住宅 |
| 2. 分譲マンション | 7. 県営住宅 |
| 3. 民営賃貸住宅(戸建・長屋建) | 8. 給与住宅(社宅・官舎・公務員住宅等) |
| 4. 民営賃貸住宅(木造アパート) | 9. 独身寮・間借り・住み込みなど |
| 5. 民営賃貸住宅(非木造アパート) | 10. その他() |

問3 現住宅の延べ床面積をお答えください(1つ選んでください)。

ただし延べ床面積にはバルコニー部分の面積は除きます。
また1坪=約3.3㎡として計算してください。

- | | |
|----------------|-----------------|
| 1. 30㎡未満 | 5. 100㎡以上125㎡未満 |
| 2. 30㎡以上50㎡未満 | 6. 125㎡以上150㎡未満 |
| 3. 50㎡以上75㎡未満 | 7. 150㎡以上200㎡未満 |
| 4. 75㎡以上100㎡未満 | 8. 200㎡以上 |

問4 現住宅は築何年ですか(1つ選んでください)。

- | | |
|---------------|----------------|
| 1. 1年未満 | 7. 20年以上25年未満 |
| 2. 1年以上3年未満 | 8. 25年以上30年未満 |
| 3. 3年以上5年未満 | 9. 30年以上40年未満 |
| 4. 5年以上10年未満 | 10. 40年以上50年未満 |
| 5. 10年以上15年未満 | 11. 50年以上 |
| 6. 15年以上20年未満 | 12. 不明 |

問5 現住所のある地域を選んだきっかけは何ですか(1つ選んでください)。

- | | |
|------------------|------------------------|
| 1. 生まれたときから住んでいる | 5. 地域イメージがよいので住みたかった |
| 2. 住み慣れた土地で愛着がある | 6. 過去に訪れたことがあり住みたいと思った |
| 3. 実家や親族の家に近い | 7. たまたま土地、住宅を見つけた |
| 4. 友人等が住んでいる | 8. 相続等で土地、住宅を入手した |
| | 9. その他() |

2 現在のお住まいやそのまわりの環境についておたずねします。

問6 現住宅について、どの程度満足していますか。次のA～Rの各項目について、それぞれ該当する番号1つを選び、○をつけて下さい。

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
A 住宅の広さや間取り	1	2	3	4
B 収納の多さ、使いやすさ	1	2	3	4
C 台所、トイレ、浴室などの使いやすさ、広さ	1	2	3	4
D 地震時の住宅の安全性	1	2	3	4
E 台風時の住宅の安全性	1	2	3	4
F 火災に対する安全性	1	2	3	4
G 住宅の防犯性	1	2	3	4
H 住宅のいたみの少なさ	1	2	3	4
I 住宅の維持管理のしやすさ	1	2	3	4
J 住宅の断熱性や気密性	1	2	3	4
K 冷暖房などの省エネルギー性	1	2	3	4
L 高齢者などへの配慮	1	2	3	4
M 換気性能	1	2	3	4
N 居間など、主な居住室の採光	1	2	3	4
O 外部からの騒音に対する遮音性	1	2	3	4
P 上下階や隣戸の生活音などに対する遮音性	1	2	3	4
Q 外部からのプライバシーの確保	1	2	3	4
R 水害時の住宅の安全性	1	2	3	4

問7 現住宅について総合的に評価して下さい(1つ選んでください)。

1. 満足 2. まあ満足 3. 多少不満 4. 非常に不満

問8 現住宅のまわりの環境について、どの程度満足していますか。次のA～Rの各項目について、それぞれ該当する番号1つを選び、○をつけて下さい。

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
A 災害時の避難のしやすさ	1	2	3	4
B 水害・津波の受けにくさ	1	2	3	4
C 火災の延焼の防止	1	2	3	4
D 治安、犯罪発生の防止	1	2	3	4
E 騒音、大気汚染などの少なさ	1	2	3	4
F まわりの道路の歩行時の安全性	1	2	3	4
G 敷地やまわりのバリアフリー化の状況	1	2	3	4
H 敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	1	2	3	4
I 子供の遊び場、公園など	1	2	3	4
J 緑、水辺などの自然とのふれあい	1	2	3	4
K まちなみ、景観	1	2	3	4
L 通勤、通学などの利便	1	2	3	4
M 日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便	1	2	3	4
N 福祉、介護などの生活支援サービスの状況	1	2	3	4
O 子育て支援サービスの状況	1	2	3	4
P 親、子、親せきなどの住宅との距離	1	2	3	4
Q 近隣の人たちやコミュニティとの関わり	1	2	3	4
R 子供の教育環境	1	2	3	4

問9 現住宅のまわりの環境について総合的に評価して下さい(1つ選んでください)。

1. 満足 2. まあ満足 3. 多少不満 4. 非常に不満

3 現住宅への定住意向、転居意向についておたずねします。

問10 今後も現住宅に住み続ける予定ですか(1つ選んでください)。

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. 転居したい | →次の質問へ進んでください |
| 2. (持家で)リフォームをして住み続けたい | →問15へ進んでください |
| 3. (持家で)建替えて住み続けたい | →問18へ進んでください |
| 4. (持家で)現状のまま住み続けたい | →問21へ進んでください |
| 5. (借家で)現状のまま住み続けたい | →問22へ進んでください |
| 6. 未定 | →問22へ進んでください |

4 問10で「1」を選んだ方におたずねします(転居意向)。

問11 現住宅を転居したい理由は何ですか(主な理由を3つ以内で選んでください)。

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| 1. 現住宅が狭いため | 12. 子育ての環境を良くするため |
| 2. 現住宅が老朽化しているため | 13. 学校等の教育環境を良くするため |
| 3. 家賃や住宅ローンの負担を軽くしたいため | 14. 自然や公園などの憩いの環境を良くするため |
| 4. 現在の住環境が良くないため | 15. 徒歩圏内の利便性を良くするため |
| 5. 住宅や庭などの維持管理が面倒だから | 16. 公共交通の利便性を良くするため |
| 6. 結婚等による世帯分離や独立に対応するため | 17. 家を相続するため |
| 7. 子供の誕生や成長などに備えるため | 18. 高齢になっても住みやすい住宅がよい |
| 8. 就職、転職、転勤などに対応するため | 19. 資産を形成したいから(不動産を所有する) |
| 9. 親族との同居に対応するため | 20. 立ち退き要求、契約期限切れのため |
| 10. 親族の家との距離を近くするため | 21. 賃貸借契約の更新時期のため |
| 11. 勤務先との距離を近くするため | 22. その他() |

問12 転居の時期はいつごろを想定していますか(1つ選んでください)。

- | | |
|---------|---------|
| 1. 1年以内 | 3. 5年以内 |
| 2. 3年以内 | 4. 未定 |

問13 転居先としてどのような住宅を想定していますか(1つ選んでください)。

- | | |
|-------------------|------------------------|
| 1. 持家(新築限定) | 7. 民営賃貸住宅(非木造アパート) |
| 2. 持家(築浅中古住宅) | 8. 市営住宅 |
| 3. 持家(経年した中古住宅) | 9. 県営住宅 |
| 4. 分譲マンション | 10. 給与住宅(社宅・官舎・公務員住宅等) |
| 5. 民営賃貸住宅(戸建・長屋建) | 11. 独身寮・間借り・住み込みなど |
| 6. 民営賃貸住宅(木造アパート) | 12. その他() |

問14 転居先としてどの地域を想定していますか(1つ選んでください)。

- | | |
|-------------|-------------|
| 1. 市内(一関地域) | 7. 市内(川崎地域) |
| 2. 市内(花泉地域) | 8. 市内(藤沢地域) |
| 3. 市内(大東地域) | 9. 県内他市町村 |
| 4. 市内(千厩地域) | 10. 宮城県 |
| 5. 市内(東山地域) | 11. その他 |
| 6. 市内(室根地域) | 12. 未定 |

→回答後は、問22へ進んでください

5 問10で「2」を選んだ方におたずねします(持家リフォーム意向)。

問15 どのようなリフォームが必要だと考えますか(該当する主なもの3つまでに○をつけてください)。

1. 増築・間取りの変更、収納スペースの改善・増加を行いたい
2. 高齢者等に配慮し、段差をなくす、手すりを設置するなどしたい
3. トイレ・浴室等の設備の改善を行いたい
4. 台所のリフォームを行いたい
5. 冷暖房設備、給湯・電気設備、太陽光発電設備を改善・設置したい
6. 断熱工事、結露防止工事、窓サッシの取替え等を行いたい
7. 防音、遮音工事を行いたい
8. 基礎・構造の補強を行いたい(耐震改修工事)
9. 内装の模様替えや改修をしたい(壁紙・天井・床の張替え、家具の交換など)
10. 屋根の葺き替え、屋根・外壁の塗り替えを行いたい
11. その他()

問16 具体的なリフォーム工事の予定はありますか(1つ選んでください)。

1. 具体的な予定があり、資金の目処もついている
2. 具体的な予定はないが、資料収集等、工事を行うための準備、検討をしている
3. いずれ工事をしたいが、準備、検討には着手していない

問17 リフォーム工事を行う場合にまず相談する(相談した)先はどこですか(1つ選んでください)。

- | | |
|--------------|-------------|
| 1. 市役所 | 4. ケアマネージャー |
| 2. 地元工務店等 | 5. その他() |
| 3. 大手ハウスメーカー | 6. まだ決めていない |

→回答後は、問22へ進んでください

6 問10で「3」を選んだ方におたずねします(持家建替え意向)。

問18 建替えにあたっては何を重視しますか(1つ選んでください)。

1. 親世帯(又は子世帯)が同居できること
2. 免震装置や基礎の強化等により、建築基準法以上の耐震性を確保すること
3. 太陽光発電装置の設置等により、初期投資をしても水光熱費を安くすること
4. 身体機能が低下しても快適に生活できるよう、バリアフリーにすること
5. 自然由来の素材を多く使い、伝統的な工法とすること
6. 国産材、県産材を多く使うこと
7. 面積や設備は必要最低限とし、できるだけ安くすること
8. その他()

問19 設計は誰に依頼すると思いますか(1つ選んでください)。

- | | |
|----------------|-------------|
| 1. 大手ハウスメーカー | 4. 地元以外の建築士 |
| 2. 地元の工務店、建設会社 | 5. その他() |
| 3. 地元の建築士 | 6. まだ決めていない |

問20 設計者、施工者をどうやって決めるとと思いますか(1つ選んでください)。

- | | |
|-------------|-------------------|
| 1. 日ごろの付き合い | 3. インターネットや雑誌等で探す |
| 2. 身近な人の紹介 | 4. その他() |

→回答後は、問22へ進んでください

7 問10で「4」を選んだ方におたずねします(持家現状維持意向)。

問21 現状維持とする理由は何ですか(1つ選んでください)。

1. リフォーム・建替えにかかる費用が負担できない
2. リフォーム・建替えについて誰に相談したらよいかわからない
3. リフォーム・建替えをしても将来誰も住まないかもしれない
4. リフォーム・建替えをしなくても何とかかなと思う
5. リフォーム・建替えにお金をかけるぐらいなら別のことに使いたい
6. すでに充分なリフォームを実施している
7. リフォーム・建替えが必要なほど老朽化・劣化していない

→回答後は、問22へ進んでください

8 今後の住まいの活用についておたずねします。

問22 今の住宅が誰も住まない状況になった場合、住宅をどのように活用したらよいと思いますか(1つ選んでください)。

1. 子世帯が住んでもらいたい
2. 子世帯が住まなくてもよいが、維持管理だけしてもらいたい
3. 誰かに貸したい
4. 誰かに売りたい
5. 住宅は解体して更地のままで子世帯で所有してもらいたい
6. 活用方法は子世帯に決めてもらいたい
7. 遠い将来なので決めていない
8. 借家なので関係ない

→次の質問へ進んでください

→問24へ進んでください

→問24へ進んでください

問23 問22で「1」から「6」を選んだ方におたずねします。選択した活用方法について、阻害要因があるとしたら何ですか(1つ選んでください)。

1. 子世帯が遠方に住んでいること
2. 子世帯が親の住宅の維持管理に関心がないこと
3. 借り手、買い手がいないように思えること
4. 住宅の維持管理や処分について誰に頼んでいいかわからないこと
5. 阻害要因は特にない

問24 身体機能が低下して現在の生活が続けられない状況になる前に、より利便性の高い、又は様々なケアサービスが受けられる住宅や施設に転居することは考えられますか(1つ選んでください)。

1. 以前転居を考えたが、資金等の問題で断念した
2. 以前転居を考え、資金面も問題なかったが、よい転居先が見つからなかった
3. 将来転居するかもしれないが、当面は必要ないと考えている
4. 当面、身体機能の低下は想定できない

9 子育て期・高齢期の住まいについておたずねします。

問25 子育て期の住環境として何を重視すべきと思いますか(1つ選んでください)。

1. 幼稚園、保育園等が徒歩圏内にあること
2. 小中学校等が徒歩圏内にあること
3. 塾や習い事等、教育環境が充実していること
4. 図書館等の公共施設が充実していること
5. 遊び場、公園等が近くにあること
6. 小児科など医療機関が近くにあること
7. 自然環境が豊かであること
8. 周辺道路が歩行者にとって安全であること
9. 犯罪等が少ないこと
10. 土地柄、地域イメージが良いこと
11. 親の通勤が短時間で済むこと
12. 周辺にも同世代の子供が多いこと
13. 親世帯など子育てを支援する親族が近いこと
14. その他()

問26 高齢期に住む場所はどんなところが望ましいと思いますか(1つ選んでください)。

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 1. 徒歩圏内での利便性のよい場所 | 4. そのときの所得に応じた利便性の場所 |
| 2. 多少不便でも、長年住んでいる場所 | 5. その他() |
| 3. 現状より不便でも自然の多い場所 | |

問27 現在、国では、住宅を中心に地域の福祉・医療・介護サービスが連携して、高齢者の暮らしを支える方針です。現在の住まいの状況や健康状態を踏まえ、実現にあたって何が阻害要因になると思いますか(1つ選んでください)。

1. 自分の住宅が老朽化するので住み続けられないこと
2. 福祉・医療・介護サービスを受けるために移動時間がかかること
3. 福祉・医療・介護サービスを受けるために移動手段がないこと
4. 福祉・医療・介護サービスを受けるための費用を負担できないこと
5. 人口の少ない地域では、福祉・医療・介護サービスの担い手がないこと
6. その他()
7. 阻害要因は特になし

10 本市の住宅施策についておたずねします。

問28 今後、市が取り組むべき住生活に関する施策は何だと思えますか(3つ選んでください)。

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1. 子育てしやすい住宅・住環境づくりへの支援 | 8. 空家の有効活用支援 |
| 2. 若者等の定住への支援 | 9. 荒廃した空家の解体撤去 |
| 3. 多世帯同居への支援 | 10. 地域に相応しい街並み、景観形成の支援 |
| 4. 住宅の耐震診断・耐震改修への支援 | 11. 防犯性の高い住宅・住環境づくりへの支援 |
| 5. 高齢者や障がい者が安心できる
住宅・住環境づくりへの支援 | 12. 災害に強い住宅・住環境づくりへの支援 |
| 6. 環境にやさしい住宅・住環境づくりへの支援
(太陽光発電、省エネルギー対策など) | 13. 安心して選択できる民間賃貸住宅の
市場環境の整備 |
| 7. 健康的な住まいづくりへの支援
(有害物質による健康への影響低減) | 14. 多様な需要に対応した公的賃貸住宅の整備 |
| | 15. 住まいに関する情報の提供 |
| | 16. 住宅の建替えや改修への支援 |
| | 17. その他() |

問29 本市の住宅行政や住宅事情について、ご意見・ご要望などを自由にお書きください。

11 あなたの世帯についておたずねします。

問30 あなたの世帯について、以下のA～Iの各項目であてはまるものを選び、○または数字を記入してください。

A 世帯主の性別	1. 男性	2. 女性
----------	-------	-------

B 世帯主の年齢	1. 19歳以下	6. 40～44歳	11. 65～69歳
	2. 20～24歳	7. 45～49歳	12. 70～74歳
	3. 25～29歳	8. 50～54歳	13. 75歳以上
	4. 30～34歳	9. 55～59歳	
	5. 35～39歳	10. 60～64歳	

C 世帯人数	人
--------	---

D 世帯構成	1. 一人暮らし	7. 夫婦と子供 (長子が大学生以上)
	2. 夫婦のみ	8. 母親と子、または父親と子
	3. 夫婦と子供 (長子が就学前)	9. 3世代
	4. 夫婦と子供 (長子が小学生)	10. 夫婦と親のみ
	5. 夫婦と子供 (長子が中学生)	11. その他 ()
	6. 夫婦と子供 (長子が高校生)	

E 昨年度の世帯全員の年収 (税込)	1. 100万円未満	7. 600万円以上700万円未満
	2. 100万円以上200万円未満	8. 700万円以上800万円未満
	3. 200万円以上300万円未満	9. 800万円以上1000万円未満
	4. 300万円以上400万円未満	10. 1000万円以上1500万円未満
	5. 400万円以上500万円未満	11. 1500万円以上2000万円未満
	6. 500万円以上600万円未満	12. 2000万円以上

F 要介護者・身体障害者の有無	1. 同居している	2. 同居していない
-----------------	-----------	------------

G 65歳以上75歳未満の高齢者の人数	人
---------------------	---

H 75歳以上の高齢者の人数	人
----------------	---

I 自家用車の保有台数	台
-------------	---

該当しない場合は「0」と記入してください

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

12.5 その他関連資料

住宅祭の歴史

	開催年度	開催日	名 称	開催場所	備 考	入場者数	出展者数
1	S 58	9/17～18	住宅増改築キャンペーン	千葉久デパート			
2	59	8/2	住宅増改築キャンペーン	合同庁舎			
	60				未開催		
	61				未開催		
3	62	9/4～6	国際居住年パネル展	千葉久デパート			
4	63	9/9～11	岩手住宅フェア一関	千葉久デパート			
5	H元	9/30～10/2	一関住宅フェア	千葉久デパート			
6	2	10/5～7	一関住宅フェア	千葉久デパート			
7	3	10/4～6	一関地方住宅フェア	千葉久デパート			
8	4	10/24～25	両磐地区住宅祭	一関文化センター			
9	5	10/16～17	両磐地方住宅祭	世嬉の一			
10	6	10/23～24	両磐地方住宅祭	千厩農村環境改善センター			
11	7	10/7～8	両磐地方住宅祭	アイドーム			
12	8	9/28～29	一関地方住宅祭	アイドーム			
13	9	9/20～21	一関地方住宅祭	一関文化センター			
14	10	11/28～29	一関地方住宅祭	一関文化センター			
15	11	9/18～19	一関地方住宅祭	一関文化センター			
16	12	10/21～22	一関地方住宅祭	一関市総合体育館			
17	13	10/20～21	一関地方住宅祭	一関市総合体育館			
18	14	10/5～6	一関地方住宅祭	一関市総合体育館			
19	15	10/25～26	一関地方住宅祭	一関市総合体育館			
20	16	10/2～2	一関地方住宅祭	一関市総合体育館			
	17				未開催		
	18				未開催		
21	19	10/3～4	一関地方住宅祭（エキシビジョン）	一関市総合体育館	建築士会一関支部		
22	20	10/4～5	住まい・まちづくりフェア	一関市総合体育館	県と共催		
23	21	10/2～3	住まい・まちづくりフェア	一関市総合体育館	県と共催	4,400	43
24	22	10/2～3	住宅祭2010	一関市総合体育館		5,500	52
25	23	10/17～18	住宅祭2011	一関市総合体育館	商工祭等と合同	23,000	44
26	24	10/18～19	住宅祭2012	一関市総合体育館	商工祭等と合同	39,000	47
27	25	10/19～20	住宅祭2013	一関市総合体育館	商工祭等と合同	32,000	43
28	26	10/18～19	住宅祭2014	一関市総合体育館	商工祭等と合同	63,000 (うちバルーン 20,000)	46
29	27	10/24～25	住宅祭2015	一関市総合体育館	農業祭と合同	6,300	43
30	28	10/29～30	住宅祭2016	一関市総合体育館	農業祭と合同	7,000	41
31	29	10/28～29	住宅祭2017	一関市総合体育館	農業祭と合同	7,800	44

一関市住宅政策基本計画策定懇話会設置要綱

平成 29 年 8 月 23 日

一関市告示第 264 号

(設置)

第 1 住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための指針となる一関市住宅政策基本計画(以下「基本計画」という。)の策定に関して、広く意見を聴くため、一関市住宅政策基本計画策定懇話会(以下「懇話会」という。)を置く。

(所掌事項)

第 2 懇話会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 基本計画に関する事項について意見又は提言を述べること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、基本計画の策定に必要な事項に関すること。

(組織)

第 3 懇話会は、委員 15 人以内とし、知識経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

(任期)

第 4 委員の任期は、委員の委嘱の日から基本計画の策定が完了する日までとする。

(会長及び副会長)

第 5 懇話会に会長及び副会長 1 人を置き、委員の互選とする。

- 2 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 懇話会は、市長が招集する。

- 2 懇話会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 懇話会は、必要に応じ、会議に委員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第 7 懇話会の庶務は、建設部都市整備課において処理する。

(補則)

第 8 この告示に定めるもののほか、懇話会の運営に関し必要な事項は、会長が懇話会に諮って定める。

一関市住宅政策基本計画策定懇話会委員名簿

No	氏名	職等	備考
1	みやげ 諭 三宅 諭	岩手大学農学部 准教授	会長
2	すがわら はるみち 菅原 治道	一般社団法人岩手県建設業協会一関支部 副支部長	
3	ごとう はじめ 後藤 一	一般社団法人岩手県建設業協会千厩支部 理事	
4	きくち かおる 菊池 薫	一般社団法人岩手県建築士会一関支部 副支部長	副会長
5	みうら まさき 三浦 昌喜	一般社団法人岩手県建築士会千厩支部 支部長	
6	すずき あずま 鈴木 東	一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会一関支部 支部長	
7	みづたに みさえ 水谷 みさえ	一関商工会議所 会員	
8	こんの しょうこ 金野 昭子	社会福祉法人一関市社会福祉協議会 総務課長	
9	つじやま けいじ 辻山 慶治	一関市行政区長会連絡協議会 副会長	
10	きんの くみ 金野 久美	まちづくりスタッフバンク	
11	すずき ていしろう 鈴木 貞志郎	県南広域振興局土木部一関土木センター 建築指導課長	
12	なす いさむ 那須 勇	一関市 建設部長	

一関市住宅政策基本計画策定委員会設置規程

平成 29 年 8 月 23 日

一関市訓令第 33 号

(設置)

第 1 条 住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための指針となる一関市住宅政策基本計画(以下「基本計画」という。)の策定を目的として、一関市住宅政策基本計画策定委員会(以下「委員会」という。)を置く。

(所掌事務)

第 2 条 委員会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 基本計画の策定に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、基本計画の策定に必要な事項に関すること。

(組織)

第 3 条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

- 2 委員長は建設部長を、副委員長は建設部都市整備課長をもって充てる。
- 3 委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(委員長及び副委員長)

第 4 条 委員長は、委員会を総理し、会議の議長となる。

- 2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 5 条 委員会は、委員長が招集する。

- 2 委員会は、必要に応じ、関係者に対して資料の提出、会議の出席、説明その他必要な協力を求めることができる。

(庶務)

第 6 条 委員会の庶務は、建設部都市整備課において処理する。

(補則)

第 7 条 この訓令に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この訓令は、平成29年8月23日から施行する。

別表 (第 3 条関係)

市長公室政策企画課長	総務部財政課長	まちづくり推進部いきがづくり課長	市民環境部生活環境課長	保健福祉部長寿社会課長	保健福祉部子育て支援課長	商工労働部商業観光課長	農林部政策推進監	消防本部防災課長	花泉支所建設水道課長	大東支所建設水道課長	千厩支所建設水道課長	東山支所建設水道課長	室根支所建設水道課長	川崎支所建設水道課長	藤沢支所建設水道課長
------------	---------	------------------	-------------	-------------	--------------	-------------	----------	----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

一関市住宅政策基本計画策定委員会委員名簿

委員長	建設部長
副委員長	建設部都市整備課長
委員	市長公室政策企画課長
	総務部財政課長
	まちづくり推進部いきがづくり課長
	市民環境部生活環境課長
	保健福祉部長寿社会課長
	保健福祉部子育て支援課長
	商工労働部商業観光課長
	農林部政策推進監
	消防本部防災課長
	花泉支所建設水道課長
	大東支所建設水道課長
	千厩支所建設水道課長
	東山支所建設水道課長
	室根支所建設水道課長
川崎支所建設水道課長	
藤沢支所建設水道課長	

一関市住宅政策基本計画策定スケジュール

日付	内容
平成 29 年 10 月 26 日 ～ 平成 29 年 12 月 7 日	宅地建物取引業者ヒアリング調査
平成 29 年 11 月 7 日 ～ 平成 29 年 11 月 20 日	市民アンケート調査
平成 29 年 12 月 19 日	空き家バンク利用者ヒアリング調査
平成 29 年 12 月 19 日	第 1 回 一関市住宅政策基本計画策定委員会
平成 29 年 12 月 22 日	第 1 回 一関市住宅政策基本計画策定懇話会
平成 30 年 1 月 23 日	第 2 回 一関市住宅政策基本計画策定委員会
平成 30 年 1 月 29 日	第 2 回 一関市住宅政策基本計画策定懇話会
平成 30 年 2 月 16 日 ～ 平成 30 年 3 月 1 日	パブリックコメント
平成 30 年 3 月 13 日 ～ 平成 30 年 3 月 16 日	第 3 回 一関市住宅政策基本計画策定委員会※
平成 30 年 3 月 16 日	第 3 回 一関市住宅政策基本計画策定懇話会

※意見聴取のみ

一関市住宅政策基本計画（第二次）

平成 30 年 3 月発行

編集・発行：一関市建設部都市整備課

〒021-8501 岩手県一関市竹山町 7 番 2 号

業務受託者：株式会社建設技術研究所