

喜多方市公営住宅等長寿命化計画（改訂）（案）

喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画（改訂）（案）

令和2年1月

喜 多 方 市

目次

序 章	1
1 背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の期間	2
4 対象となる市営住宅	3
第1章 喜多方市公営住宅等長寿命化計画（改訂）	8
1 公的住宅に関する課題整理	8
2 将来ストック数の検証	34
3 市営住宅管理戸数の再設定	40
4 改善事業の実施方針	44
5 事業スケジュール	49
第2章 喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画（改訂）	53
1 市内の賃貸住宅に関する現状分析	53
2 子育て世帯向け定住促進住宅に関する課題整理等	72
3 喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅の整備方針の見直し	82

1 背景と目的

公営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者向けに市が昭和31年～平成21年に建設した賃貸住宅で、116棟756戸あります。

本市の市営住宅は、住まいのセーフティネットとして、高度成長期の住宅不足の解消や住宅に困窮している市民への居住先の確保に対応するなど、市の住宅政策において重要な役割を果たしてきました。

本市では住宅施策に関する計画として喜多方市住生活基本計画（平成24年7月）及び喜多方市公営住宅等長寿命化計画（平成26年3月）を策定し、住生活の安定及び向上の促進に関する施策の推進に加え、市営住宅の長寿命化等による維持管理に取り組んでいます。

また、安心して子どもを産み育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進め、市外への転出抑制や定住促進を図ることを目的に喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画（平成29年3月）を策定し、住宅に困窮する子育て世帯に対する良質な住宅を供給しています。

本市における市営住宅の管理戸数は797戸で、その内訳は、公営住宅756戸、改良住宅32戸、特定公共賃貸住宅4戸、地域優良賃貸住宅5戸となっています。

管理戸数の約半数が昭和30年代から50年代にかけて建設され、耐用年数を経過した戸数と耐用年数の半数を経過している戸数が全体の過半数を占めています。

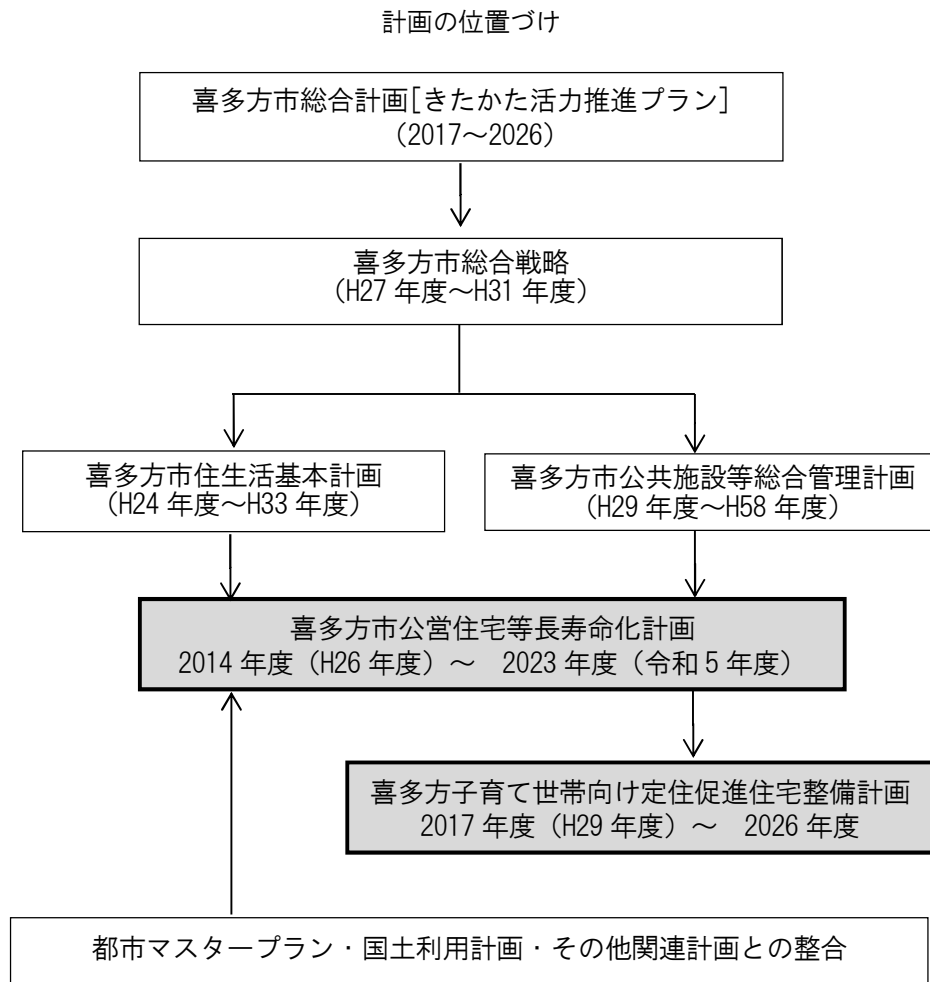
既存ストックの老朽化に加え、社会情勢や居住ニーズの変化、空き部屋の増加、入居者の高齢化への対応など、多様化する様々な課題への対応が必要となっています。

このため、本業務は市の人口動向、既存ストックの状況、各団地の立地や地域の実情等を踏まえた課題の整理を行い、市営住宅の需要等の把握、既存ストックの有効活用法や用途廃止を含めた総数の適正化を検討し、喜多方市公営住宅等長寿命化計画の見直しを行うものです。

また、平成30年度に子育て世帯向け定住促進住宅（以下、「子育て住宅」という。）を1棟5戸建設し、現在、全5戸に子育て世帯が入居しています。子育て住宅への応募状況等に加え、市営住宅の既存ストックの状況等から今後の子育て住宅の整備方針を検討し、喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画の見直しを行うものです。

2 計画の位置づけ

喜多方市公営住宅等長寿命化計画及び喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画は、上位計画の基本理念や基本方針を踏まえ、「喜多方市住生活基本計画」の住宅施策を推進し、市営住宅の長寿命化を図るとともに、子育て世帯向け定住促進住宅の整備を目的とするための計画です。



3 計画の期間

本業務において見直しを行う「喜多方市公営住宅等長寿命化計画」及び「喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画」の計画期間は令和2年度～令和11年度の10年間とします。

なお、今後の社会情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

令和2年度 (2020年度) ~ 令和11年度 (2029年度)

4 対象となる市営住宅

市が管理する公営住宅 116 棟 756 戸、改良住宅 2 棟 32 戸、特定公共賃貸住宅 1 棟 4 戸、地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け定住促進住宅） 1 棟 5 戸、合計で 20 団地、120 棟、797 戸を対象とします。

(1) 公営住宅

公営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者向けに市が昭和 31 年～平成 21 年に建設した賃貸住宅で、116 棟 756 戸あります。

(2) 特定公共賃貸住宅

特定公共賃貸住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、市が中堅所得のファミリー向けに平成 11 年に建設した賃貸住宅で、松ヶ丘団地の公営住宅に併設して 1 棟 4 戸あります。

(3) 改良住宅

改良住宅は、住宅地区改良事業（老朽住宅が密集し、国土交通大臣が改良地区として指定した地区において、老朽住宅を除却して地区の整備改善を目的とする事業）の施行に伴い住宅を失うこととなる従前の居住者のために市が昭和 44 年に建設した代替住宅で、2 棟 32 戸あります。

(4) 地域優良賃貸住宅

地域優良賃貸住宅は、「地域優良賃貸住宅制度要綱」に基づき、市が子育て世帯向けに平成 30 年度に建設した賃貸住宅で、大荒井団地の公営住宅に併設して 1 棟 5 戸あります。

表. 対象となる市営住宅

種別	団地名	建設年度	棟数	戸数
公営	雲雀ヶ丘団地	S31	4	16
	常磐団地	S32	1	6
	北原団地	S36～S37	8	8
	大荒井団地	S43～H14	13	102
	一ノ堰団地	S45～S56	10	130
	下台団地	S52～S54	6	96
	菅井団地	S59～H3	5	80
	五目山団地	H10	1	2
	館ノ内団地	S40～S41	11	55
	家ノ下団地	S48～S57	6	22
	藤ノ木団地	S42～S58	3	16
	東鎧召団地	S42	1	5
	橋本前田団地	S52～S56	7	30
	恵比寿喜田団地	S59～S60	2	24
	御殿場団地	H3～H8	17	118
	北松ノ前団地	H4～H10	13	26
松ヶ丘団地	H12～H21	8	20	
改良	改良住宅	S44	2	32
特公賃	松ヶ丘団地(A棟)	H11	1	4
地優賃	大荒井団地(A号棟)※子育て住宅	H30	1	5
合計	20団地		120	797

市営住宅位置図

山形県：飯豊町

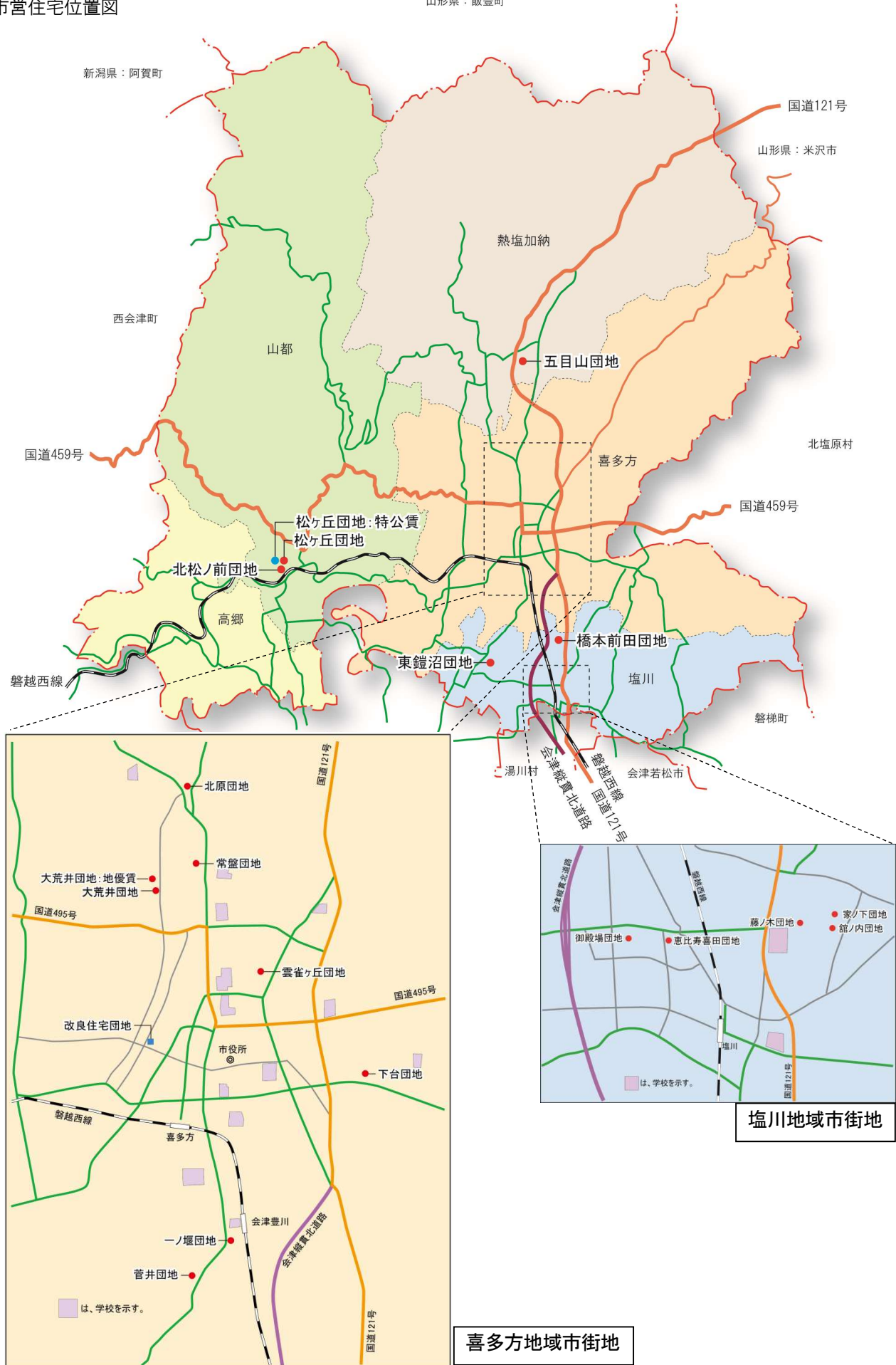


表. 基本情報 1/2 (R1. 10. 1 現在) 【赤字：耐用年限超え 青字：耐用年限半数超え】

団地名	住棟	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	耐用年度	棟数	戸数	間取り
雲雀ヶ丘	1～16号室	公営	S31	簡1	30	63	1986	4	16	3DK
常盤	22～27号室	公営	S32	簡1	30	62	1987	1	6	2K
北原	1/2/4/8/11/14/18号室	公営	S36	木1	30	58	1991	7	7	2K/3K
	30号室	公営	S37	木1	30	57	1992	1	1	2K
大荒井	政策空家(集会所)	公営	S43	簡1	30	51	1998	1	4	2K
	政策空家	公営	S44	簡1	30	50	1999	1	4	2K
	1/2号棟	公営	H5	耐4	70	26	2063	2	40	2LDK/3LDK
	3号棟	公営	H7	耐4	70	24	2065	1	16	2LDK/3LDK
	木造1/2/3号棟	公営	H9	木1.2	30	22	2027	3	6	2DK/3LDK
	木造4/6/7号棟	公営	H10	木1.2	30	21	2028	2	6	2DK/3LDK
	木造5/8/9号棟	公営	H12	木1.2	30	19	2030	2	6	2DK/3LDK
	5号棟	公営	H14	耐5	70	17	2072	1	20	3LDK
	A号棟(子育て住宅)	地優賃	H30	準耐1.2	45	1	2064	1	5	3LDK
一ノ堰	1号棟	公営	S45	耐4	70	49	2040	1	16	2DK
	2/3号棟	公営	S45	簡2	45	49	2015	2	16	2DK
	6号棟	公営	S46	耐4	70	48	2041	1	16	3K
	4号棟	公営	S47	簡2	45	47	2017	1	6	2DK
	5号棟	公営	S48	耐4	70	46	2043	1	16	3K
	7号棟	公営	S49	耐4	70	45	2044	1	16	3K
	8号棟	公営	S50	耐4	70	44	2045	1	16	3K
	9号棟	公営	S51	耐4	70	43	2046	1	16	3DK
	10号棟	公営	S56	耐3	70	38	2051	1	12	3DK
下台	1/2号棟	公営	S52	耐4	70	42	2047	2	32	3DK
	3/4号棟	公営	S53	耐4	70	41	2048	2	32	3DK
	5/6号棟	公営	S54	耐4	70	40	2049	2	32	3DK
菅井	1号棟	公営	S59	耐4	70	35	2054	1	16	3DK
	2号棟	公営	S60	耐4	70	34	2055	1	16	3DK
	3号棟	公営	S62	耐4	70	32	2057	1	16	3DK
	4号棟	公営	H1	耐4	70	30	2059	1	16	3DK
	5号棟	公営	H3	耐4	70	28	2061	1	16	3DK
改良住宅	1/2号棟	改良	S44	耐4	70	50	2039	2	32	2K
五目山	さゆり棟	公営	H10	木2	30	21	2028	1	2	3LDK
館ノ内	40-1/40-2/40-3/40-4	公営	S40	簡1	30	54	1995	4	20	2K
	41-5/41-6/41-7/41-8/41-9/41-10/41-11	公営	S41	簡1	30	53	1996	7	35	2K/3K
家ノ下	48-1/48-2	公営	S48	簡2	45	46	2018	2	8	3K
	49-3/49-4	公営	S49	簡2	45	45	2019	2	8	3K
	57-5/57-6	公営	S57	簡2	45	37	2027	2	6	3DK
藤ノ木	42-1/42-2	公営	S42	簡1	30	52	1997	2	10	2K
	58-3	公営	S58	簡2	45	36	2028	1	6	3DK

※経過年数は令和2年3月31日時点での年数を示す。

表. 基本情報 2/2 (R1. 10. 1 現在) 【赤字：耐用年限超え 青字：耐用年限半数超え】

団地名	住棟	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	耐用年度	棟数	戸数	間取り
東鎧召	42	公営	S42	簡1	30	52	1997	1	5	2K
橋本前田	52-1/52-2	公営	S52	簡2	45	42	2022	2	8	3DK
	53-3/53-4	公営	S53	簡2	45	41	2023	2	8	3DK
	54-5	公営	S54	簡2	45	40	2024	1	6	3DK
	55-6	公営	S55	簡2	45	39	2025	1	6	3DK
	56-7	公営	S56	簡2	45	38	2026	1	2	3DK
恵比寿喜田	59-1	公営	S59	耐3	70	35	2054	1	12	3DK
	60-2	公営	S60	耐3	70	34	2055	1	12	3DK
御殿場	1/2/3号棟	公営	H3	耐3	70	28	2061	3	18	2LDK/3LDK
	4/5/6号棟	公営	H4	耐3	70	27	2062	3	18	2LDK/3LDK
	7/9/12/13号棟	公営	H5	耐3	70	26	2063	4	24	2LDK/3LDK
	8号棟	公営	H5	耐4	70	26	2063	1	14	2LDK/3LDK
	14号棟	公営	H6	耐4	70	25	2064	1	14	2LDK/3LDK
	15号棟	公営	H6	耐3	70	25	2064	1	6	2LDK/3LDK
	10/11号棟	公営	H7	耐3	70	24	2065	2	12	2LDK/3LDK
	16/17号棟	公営	H8	耐3	70	23	2066	2	12	2LDK/3LDK
北松ノ前	1-1/2-1	公営	H4	木1	30	27	2022	2	4	3DK/3LDK
	1-2/2-2/2-3/2-4	公営	H5	木1	30	26	2023	4	8	3DK/3LDK
	1-3/2-5	公営	H6	木1	30	25	2024	2	4	3DK/3LDK
	1-5/2-6	公営	H7	木1	30	24	2025	2	4	3DK/3LDK
	1-4	公営	H8	木1	30	23	2026	1	2	3LDK
	1-7	公営	H9	木1	30	22	2027	1	2	3LDK
	1-6	公営	H10	木1	30	21	2028	1	2	3LDK
松ヶ丘	A棟	特公賃	H11	木2	30	20	2029	1	4	3LDK
	C-1棟	公営	H12	木2	30	19	2030	1	2	2LDK
	C-2棟	公営	H14	木2	30	17	2032	1	2	2LDK
	C-3棟	公営	H16	木2	30	15	2034	1	2	2LDK
	C-4棟	公営	H17	木2	30	14	2035	1	2	2LDK
	B-1棟	公営	H18	木2	30	13	2036	1	4	3LDK
	B-2棟	公営	H19	木2	30	12	2037	1	4	3LDK
	B-3棟	公営	H20	木2	30	11	2038	1	2	3LDK
	B-4棟	公営	H21	木2	30	10	2039	1	2	3LDK
			公営合計					116	756	
			改良合計					2	32	
			特公賃合計					1	4	
			地優賃合計					1	5	
			市営全体（管理戸数）					120	797	
			耐用年限超え					36	146	
			耐用年限半数超え					49	332	

※経過年数は令和2年3月31日時点での年数を示す。

表. 設備等状況 (R1. 10. 1 現在)

(戸)

団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室		3箇所給湯		トイレ水洗化	
					浴槽付	浴室のみ	有	無	整備	未整備
雲雀ヶ丘	公営	S31	4	16		16		16		16
常盤	公営	S32	1	6		6		6		6
北原	公営	S36	7	7		7		7		7
	公営	S37	1	1		1		1		1
大荒井	公営	S43	1	4		4		4		4
	公営	S44	1	4		4		4		4
	公営	H5	2	40	40		40		40	
	公営	H7	1	16	16		16		16	
	公営	H9	3	6	6		6		6	
	公営	H10	2	6	6		6		6	
	公営	H12	2	6	6		6		6	
	公営	H14	1	20	20		20		20	
一ノ堰	公営	S45	1	16		16		16		16
	公営	S45	2	16		16		16		16
	公営	S46	1	16		16		16		16
	公営	S47	1	6		6		6		6
	公営	S48	1	16		16		16		16
	公営	S49	1	16		16		16		16
	公営	S50	1	16		16		16		16
	公営	S56	1	12		12		12		12
下台	公営	S52	2	32		32		32		32
	公営	S53	2	32		32		32		32
	公営	S54	2	32		32		32		32
菅井	公営	S59	1	16		16		16		16
	公営	S60	1	16		16		16		16
	公営	S62	1	16		16		16		16
	公営	H1	1	16		16		16		16
	公営	H3	1	16		16		16		16
改良住宅	改良	S44	2	32		32		32		32
子育て	地優賃	H30	1	5	5		5		5	
五目山	公営	H10	1	2	2		2		2	
館ノ内	公営	S40	4	20		20		20		20
	公営	S41	7	35		35		35		35
家ノ下	公営	S48	2	8		8		8		8
	公営	S49	2	8		8		8		8
	公営	S57	2	6		6		6		6
藤ノ木	公営	S42	2	10		10		10		10
	公営	S58	1	6		6		6		6
東鑑召	公営	S42	1	5		5		5		5
橋本前田	公営	S52	2	8		8		8		8
	公営	S53	2	8		8		8		8
	公営	S54	1	6		6		6		6
	公営	S55	1	6		6		6		6
	公営	S56	1	2		2		2		2
恵比寿喜田	公営	S59	1	12		12		12		12
	公営	S60	1	12		12		12		12
御殿場	公営	H3	3	18		18	18		18	
	公営	H4	3	18		18	18		18	
	公営	H5	4	24		24	24		24	
	公営	H5	1	14		14	14		14	
	公営	H6	1	14		14	14		14	
	公営	H6	1	6		6	6		6	
	公営	H7	2	12		12	12		12	
	公営	H8	2	12		12	12		12	
北松ノ前	公営	H4	2	4		4		4		4
	公営	H5	4	8		8		8		8
	公営	H6	2	4		4		4		4
	公営	H7	2	4		4		4		4
	公営	H8	1	2		2		2		2
	公営	H9	1	2		2		2		2
	公営	H10	1	2		2		2		2
松ヶ丘	特公賃	H11	1	4	4		4		4	
	公営	H12	1	2	2		2		2	
	公営	H14	1	2	2		2		2	
	公営	H16	1	2	2		2		2	
	公営	H17	1	2	2		2		2	
	公営	H18	1	4	4		4		4	
	公営	H19	1	4	4		4		4	
	公営	H20	1	2	2		2		2	
	公営	H21	1	2	2		2		2	
合計			120	797	125	672	243	554	625	172

第1章 喜多方市公営住宅等長寿命化計画（改訂）

1 公的住宅に関する課題整理

(1) 既存ストックの現状

① 公営住宅の状況

市内に供給されている公営住宅の状況を団地別に整理しました。
さらに、平成26年3月策定の「喜多方市公営住宅等長寿命化計画」で設定された活用方針について現地調査及び入居世帯の状況から考察しました。

1) 雲雀ヶ丘：岩月町喜多方字北沢ノ目 258 番地 1

建物			
建設年度	S31	種別	公営
棟数	4	戸数	16
構造階数	簡1	構造形式	
経過年数	63	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	7,173.90	用途地域	第一種住居地域
長寿命化計画	用途廃止(計画期間活用計画)		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 2.2 km、最寄りのバス停 0.2 km		
教育環境	いずみ幼稚園 0.5 km、 第一小 0.6 km、第二中 1.0 km、第三中 1.0 km		
福祉環境・他	東町のびやか保育園 0.9km		
医療環境	入澤病院 1.0 km		
商業施設	COOPBESTA ひがし 0.8 km		

【周辺状況】

- ・戸建住戸が多い住宅地のはずれに位置している
- ・小中学校も徒歩圏内
- ・バス通りが近い
- ・各施設が概ね 1 km圏内に立地している
- ・住宅の西側は土手になっている

【活用方針等】用途廃止⇒用途廃止

- ・耐用年数を大幅に経過しているが、建物は改善等により良好な状況を維持している。
- ・トイレ水洗化が未整備のため、子育て世帯の入居は難しい状況となっている。
- ・駐車場が未整備となっている。

【入居状況】

- ・高齢者世帯(60歳以上人員のいる世帯)の入居率は 100.0%となっており、世帯主年齢は 60歳以上が 92.9%を占めている。



全景



外壁の状況



軒先の状況

2) 常盤：松山町村松字馬道上 2951 番地 1

建物			
建設年度	S32	種別	公営
棟数	1	戸数	6
構造階数	簡 1	構造形式	
経過年数	62	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	585.11	用途地域	都計区域内無指定
長寿命化計画	用途廃止(計画期間活用計画)		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 3.2 km、最寄りのバス停 0.9 km		
教育環境	松山幼稚園 0.6 km、 松山小 0.4 km、第二中 0.7 km		
福祉環境・他	さくらっこ保育園 0.3 km		
医療環境	飯塚病院 1.1 km		
商業施設	ブイチェーン喜多方店 1.0 km		

【周辺状況】

- ・周辺は住宅地となっている
- ・大通りに面しておらず、住宅までの道がせまい
- ・小中学校も徒歩圏内
- ・各施設が概ね 1km 圏内に立地している
- ・教育系施設が集積している

【活用方針等】 用途廃止⇒用途廃止

- ・建物は改善等により概ね良好な状況を維持している。
- ・トイレ水洗化が未整備のため、子育て世帯の入居は難しい状況となっている。
- ・駐車場が未整備となっているが敷地が狭く、駐車場が確保できない。
- ・耐用年数を超え、老朽化が著しいことから用途廃止とする。

【入居状況】

- ・高齢者世帯の入居率は 66.7% となっており、世帯主年齢は 60 歳以上が 66.7% を占めている。



北面



南面



屋根の状況

3) 北原：松山町村松字北原 3609 番地 1

建物			
建設年度	S36、37	種別	公営
棟数	8	戸数	8
構造階数	木 1	構造形式	
経過年数	57、58	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	8,120.96	用途地域	都計区域内無指定
長寿命化計画	用途廃止(計画期間活用計画)		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 4.2 km、最寄りのバス停 1.7 km		
教育環境	松山幼稚園 1.2 km、 松山小 1.0 km、第二中 1.6 km		
福祉環境・他	たんぽぽ保育園 0.2 km		
医療環境	飯塚病院 0.2 km		
商業施設	ブイチェーン喜多方店 2.2 km		

【周辺状況】

- ・県道に面しており、総合病院に近接している。
- ・徐々に用途廃止を行い除却してきた団地のため、住宅の戸数が減り、未利用地の中に住宅が点在している状態となっている

【活用方針等】 用途廃止⇒用途廃止

- ・木造であり、耐用年数を大幅に経過しているため、更なる活用は難しい。
- ・トイレ水洗化が未整備のため、子育て世帯の入居は難しい状況となっている。
- ・耐用年数を超え、老朽化が著しいことから用途廃止とする。

【入居状況】

- ・高齢者世帯の入居率は 75.0%となっており、世帯主年齢は 60 歳以上が 75.0%を占めている。



4) 大荒井：松山町大飯坂字下川端 2530 番地

建物			
建設年度	H5～H14	種別	公営
棟数	11	戸数	94
構造階数	木 1.2 耐 4.5	構造形式	在来軸組、RC 造
経過年数	17～26	耐用年数	30、70
敷地面積(㎡)	16,664.64	用途地域	第一種中高層住居 専用地域
長寿命化計画	維持管理(計画修繕)		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 3.1 km、最寄りのバス停 0.6km		
教育環境	市立松山幼稚園 1.1km、松山小 1.1km、第二中 1.0km		
福祉環境・他	さくらっこ保育所 0.5km		
医療環境	藤井医院 0.9km		
商業施設	ブイチェーン喜多方店 0.6 km		

【周辺状況】

- ・敷地が広く区画全域が同住宅のものとなっている
- ・周辺は住宅と田畑となっている
- ・各施設が概ね 1 km圏内に立地している
- ・教育系施設が集積している

【活用方針等】

維持管理⇒維持管理(安全性確保型改善＋長寿命化型改善)

- ・2020 年にエレベーター改善実施予定(5号棟)。
- ・耐火住棟については外壁等に劣化が見られるため、長寿命化型改善の実施を検討する。
- ・新たに整備された子育て住宅と一体となった公営住宅団地として適正な維持管理を進める。

用途廃止⇒用途廃止(簡易平屋)

- ・簡易耐火住棟については耐用年数を超え、老朽化が著しいことから用途廃止とする。

【入居状況】

- ・耐火、木造とも子育て世帯(18 歳未満人員のいる世帯)が約半数を占め、設備も充実している。
- ・耐火住棟の高齢者世帯の入居率は 39.7%となっており、世帯主年齢は 60 歳以下の割合が高い。
- ・耐火住棟の接地階における高齢者世帯の入居率は 75.0%となっている。



全景 (耐火 4 階)



全景 (耐火 5 階)



全景 (木造)

5) 一ノ堰：豊川町一井字間々ノ上 580 番地 1

建物			
建設年度	S45～56	種別	公営
棟数	10	戸数	130
構造階数	耐 3.4、簡 2	構造形式	RC 造、PC 板組立
経過年数	38～49	耐用年数	70、45
敷地面積(m ²)	14,373.23	用途地域	都計区域内無指定
長寿命化計画	簡 2:用途廃止(中長期活用計画)/耐火:個別改善		
生活環境			
交通環境	会津豊川駅から 0.3 km、最寄りのバス停 0.1km		
教育環境	喜多方カトリック千草幼稚園 1.7km、豊川小 0.1km、第一中 1.7km		
福祉環境・他	木ッランドどんぐりの森 1.3 km、トレミ保育園 2.0 km		
医療環境	佐原病院 1.6 km		
商業施設	ヨークベニマル喜多方店 2.8 km		

【周辺状況】

- ・住宅棟数が多い
- ・小学校に近接しており、バス通りが近い
- ・耐火造の住棟では、外壁修繕がいくつか実施されている
- ・未実施の住棟でサビ、ひび割れ、鉄筋露出が見られる

【活用方針等】用途廃止＋維持管理(居住性向上改善)

- ・簡2住棟はトイレ水洗化が未整備のため、子育て世帯の入居は難しい状況となっている。
- ・耐火住棟は 2022 年から配管の耐久性向上(長寿命化)を計画する。
- ・耐火住棟についてはバランス釜＋置き型浴槽をユニットバス化、又はホールインワン型への改善を検討する。
- ・簡2住棟は耐用年数を超え、老朽化が著しいことから用途廃止とする。

【入居状況】

- ・耐火住棟の子育て世帯は 17.4%、高齢者世帯の入居率は 58.7%となっており、世帯主年齢は 60 歳以上が 64.1%を占めている。
- ・簡2住棟の子育て世帯は 7.7%、高齢者世帯の入居率は 76.9%となっており、世帯主年齢は 60 歳以上が 76.9%を占めている。
- ・耐火住棟の接地階における高齢者世帯の入居率は 84.6%となっている。

【入居状況から見た今後の取組案:耐火】

- ・住戸面積は3人世帯の最低居住面積水準程度であり、脱衣所がなく浴室設備も未設置のため、子育て世帯の入居には適さない。
- ・4階建てでは、EVが無いため3階以上は高齢者がいる世帯の入居には適さない。
ハード ⇒ 高齢者の入居に適した低層階においてバリアフリー化実施



6) 下台：岩月町檀野字館野 2027 番地 1

建物			
建設年度	S52～54	種別	公営
棟数	6	戸数	96
構造階数	耐 4	構造形式	RC 造
経過年数	40～42	耐用年数	70
敷地面積(㎡)	12,826.27	用途地域	都計区域内無指定
長寿命化計画	個別改善		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 2.5 km、最寄りのバス停 0.1km		
教育環境	関柴幼稚園 1.1km、 関柴小 1.1km、第三中 0.8km		
福祉環境・他	東町のびやか保育園 1.5km		
医療環境	鳴瀬病院 1.4 km		
商業施設	ヨークベニマル喜多方店 1.0 km		

【周辺状況】

- ・市街地の東に位置し、団地は田畑の中にある
- ・バス通りが近い
- ・外壁にサビ、ひび割れ、鉄筋露出が見られる
- ・各施設が概ね 1 km圏内に立地している

【活用方針等】 維持管理(長寿命化型改善+居住性向上改善)

- ・外壁はひび割れや剥離、鉄筋露出などが見られ、劣化が進行している。
- ・バランス釜+置き型浴槽をユニットバス化、又はホールインワン型への改善を検討する。
- ・2018年～2022年にかけて、屋根・外壁の長寿命化改善が計画されている。

【入居状況】

- ・子育て世帯は 18.8%、高齢者世帯の入居率は 62.4%となっており、世帯主年齢は 60 歳以上が 62.4%を占めている。
- ・接地階における高齢者世帯の入居率は 86.9%となっている。

【入居状況から見た今後の取組案】

- ・住戸面積は4人世帯の最低居住面積水準を超えている。
- ・4階建てでEVが無いため、3階以上は高齢者がいる世帯の入居には適さない。
ハード ⇒ 高齢者の入居に適した低層階においてバリアフリー化実施



7) 菅井：豊川町一井字下川原 2801 番地 1

建物			
建設年度	S59～H3	種別	公営
棟数	5	戸数	80
構造階数	耐 4	構造形式	RC 造
経過年数	28～35	耐用年数	70
敷地面積(㎡)	9,151.08	用途地域	都計区域内無指定
長寿命化計画	個別改善		
生活環境			
交通環境	会津豊川駅から 1.0 km、最寄りのバス停 0.1km		
教育環境	喜多方カトリック千草幼稚園 2.2km、 豊川小 0.9km、第一中 2.3km		
福祉環境・他	木ッズランドどんぐりの森 0.3km		
医療環境	佐原病院 2.2 km		
商業施設	COOPBEST とねがわ 3.0 km リオン・ドール喜多方西店 3.0 km		

【周辺状況】

- ・周辺は住宅と田畑になっている
- ・バス通りが近い
- ・外壁にひび割れ、塗装の剥がれが見られる

【活用方針等】 維持管理(居住性向上改善＋長寿命化型改善)

- ・外壁は剥離やひび割れが見られる。
- ・バランス釜＋置き型浴槽をユニットバス化、又はホールインワン型への改善を検討する。
- ・2021 年に排水処理施設整備、2023 年から屋根・外壁の長寿命化改善が計画されている。

【入居状況】

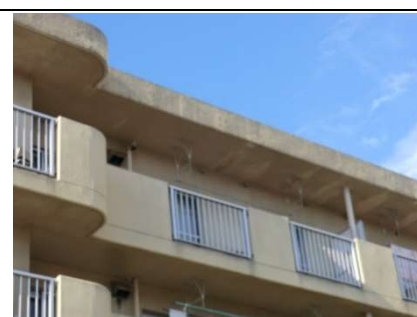
- ・子育て世帯は 33.3%、高齢者世帯の入居率は 31.7%となっており、世帯主年齢は 60 歳以下の割合が高い。
- ・接地階における高齢者世帯の入居率は 28.5%となっている。



全景



外壁の状況



バルコニーの状況

8) 改良住宅：押切東二丁目 89 番地 他

建物			
建設年度	S44	種別	改良
棟数	2	戸数	32
構造階数	耐 4	構造形式	RC 造
経過年数	50	耐用年数	70
敷地面積(㎡)	1,912.00	用途地域	第二種住居地域 第二種中高層住居専用 地域
長寿命化計画	個別改善		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 1.3 km、最寄りのバス停 0.3km		
教育環境	信愛幼稚園 0.7km、 第一小 1.2km、第二中 1.9km		
福祉環境・他	第三こども園 0.7km		
医療環境	小野病院 1.1 km		
商業施設	コープバリュープラザ 0.2 km		

【周辺状況】

- ・市街地の西側に位置し、周辺は戸建住宅などが多くなっている。
- ・運動公園、文化センターなどの公共施設に近接している。
- ・通りに面している
- ・住宅2棟が離れている
- ・住宅の敷地が高くなっており、階段がある

【活用方針等】 維持管理(居住性向上改善+長寿命化型改善)

・2021 年に排水処理施設整備、2022 年に安全性確保改善(二方向避難)が計画されている。

【入居状況】

- ・現在、子育て世帯はおらず、高齢者世帯の入居率は 67.9%となっており、世帯主年齢は 60 歳以上が 67.9%を占めている。
- ・接地階における高齢者世帯の入居率は 100%となっている。

【入居状況から見た今後の取組案】

ハード ⇒ 高齢者の入居に適した低層階においてバリアフリー化



全景①



全景②



軒裏の状況①

9) 五目山：熱塩加納町加納字五目山甲 16 番地 2

建物			
建設年度	H10	種別	公営
棟数	1	戸数	2
構造階数	木 2	構造形式	在来軸組
経過年数	21	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	2,014.52	用途地域	都計区域内無指定
長寿命化計画	維持管理(計画修繕)		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 8.7 km、最寄りのバス停 0.7km		
教育環境	すぎっこ幼稚園 1.7km、 加納小 1.6 km、熱塩小 1.6km、会北中 1.0km		
福祉環境・他	ひめさゆり保育園 1.7km		
医療環境	飯塚病院 3.7 km		
商業施設	ブイチェーン喜多方店 5.0 km		

【周辺状況】

- ・集落地の中に位置し、周辺は住宅と田畑となっている
- ・公共交通、商業施設が近隣にない

【活用方針等】 維持管理(計画修繕)

- ・屋根や外壁など、大規模修繕実施時期に計画的に実施していく。
- ・適切な計画修繕を行い、50～60 年程度の活用を目指す。



全景（南面）



全景（東面）



外壁の状況

10) 館ノ内：塩川町窪字館ノ内 1372 番

建物			
建設年度	S40,41	種別	公営
棟数	11	戸数	55
構造階数	簡 1	構造形式	
経過年数	53~54	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	6,721.95	用途地域	都計区域内無指定
長寿命化計画	用途廃止(計画期間活用計画)		
生活環境			
交通環境	塩川駅から 1.4 km、最寄りのバス停 1.0km		
教育環境	塩川幼稚園 1.0km、 塩川小 1.0km、塩川中 1.2km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園 0.8km 塩川すこやか育児園 1.0 km		
医療環境	くまたクリニック 0.6km		
商業施設	COOPBESTA しおかわ 0.9 km		

【周辺状況】

- ・周辺は戸建て住宅となっている
- ・塩川駅や学校、病院など、各施設が概ね 1.5 km圏内に立地している
- ・老朽化も進行しており、トイレは汲取りである
- ・家ノ下団地と近接しており、藤ノ木団地も近い

【活用方針等】用途廃止⇒用途廃止

- ・耐用年数を超え、老朽化が著しいことから用途廃止とする。

【入居状況】

- ・高齢者世帯の入居率は 83.3%となっており、世帯主年齢は 60 歳以上が 83.3%を占めている。



全景

軒先の状況

外壁の状況

11) 家ノ下：塩川町窪字家ノ下 1609 番

建物			
建設年度	S48～57	種別	公営
棟数	6	戸数	22
構造階数	簡 2	構造形式	PC 板組立
経過年数	37～46	耐用年数	45
敷地面積(㎡)	3,920.00	用途地域	都計区域内無指定
長寿命化計画	用途廃止(中長期活用計画)		
生活環境			
交通環境	塩川駅から 1.4 km、最寄りのバス停 0.9km		
教育環境	塩川幼稚園 1.0km、 塩川小 1.0km、塩川中 1.0km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園 0.8km 塩川すこやか育児園 1.0 km		
医療環境	くまたクリニック 0.9km		
商業施設	COOPBESTA しおかわ 1.0 km		

【周辺状況】

- ・周辺は戸建て住宅となっている
- ・塩川駅や学校、病院など、各施設が概ね 1.5 km 圏内に立地している
- ・老朽化も見られ、トイレは汲取りである
- ・館ノ内団地と近接しており、藤ノ木団地も近い

【活用方針等】 維持管理＋用途廃止

- ・耐用年数を超えている住棟4棟は、老朽化が著しいことから用途廃止とする。
- ・トイレ水洗化が未整備のため、子育て世帯の入居は難しい状況となっている。

【入居状況】

- ・子育て世帯は 27.8%、高齢者世帯の入居率は 55.6%となっており、世帯主年齢は 60 歳以上が 55.6%を占めている。



全景①



外壁の状況①



全景②

12) 藤ノ木：塩川町字藤ノ木7番地1 他

建物			
建設年度	S42、58	種別	公営
棟数	3	戸数	16
構造階数	簡1.2	構造形式	CB造、PC板組立
経過年数	52、36	耐用年数	30、45
敷地面積(m ²)	2,234.00	用途地域	第一種中高層住居 専用地域
長寿命化計画	用途廃止(中長期活用計画)		
生活環境			
交通環境	塩川駅から1.2km、最寄りのバス停0.3km		
教育環境	塩川幼稚園1.0km、 塩川小1.0km、塩川中0.1km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園0.6km 塩川すこやか育児園0.8km		
医療環境	くまたクリニック0.9km		
商業施設	COOPBESTAしおかわ0.6km		

【周辺状況】

- ・周辺は住宅となっている
- ・住宅が離れている
- ・塩川駅も徒歩圏内であり、各施設が概ね1km圏内に立地している
- ・家ノ下団地、館ノ内団地が近い
- ・H22に下水道接続済み

【活用方針等】 維持管理

- ・平成22年に下水道接続を行った。
- ・簡2住棟はバランス釜+置き型浴槽をユニットバス化、又はホールインワン型への改善を検討する。

【入居状況】

- ・子育て世帯は60.0%、高齢者世帯の入居率は40.0%となっており、世帯主年齢は40歳未満が60%を占めている。(簡2)

【入居状況から見た今後の取組案】

- ・住戸面積は4人世帯の最低居住面積水準を超え、3人世帯(3~5歳児1名)の誘導居住面積水準に達している。
- ・浴室設備が未設置のため子育て世帯のニーズに合致しない。



全景 (簡1)



外壁の状況 (簡1)



全景 (簡2)

13) 東鑑召：塩川町四奈川字東鑑召 3135 番地

建物			
建設年度	S42	種別	公営
棟数	1	戸数	5
構造階数	簡 1	構造形式	
経過年数	52	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	562.84	用途地域	都計区域内無指定
長寿命化計画	用途廃止(計画期間活用計画)		
生活環境			
交通環境	姥堂駅から 1.0 km、最寄りのバス停 0.2 km		
教育環境	塩川幼稚園 3.8 km、 堂島小 0.2 km、塩川中 3.4 km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園 3.0km		
医療環境	くまたクリニック 3.5km		
商業施設	COOPBESTA しおかわ 3.8 km		

【周辺状況】

- ・周辺は住宅と田畑になっている
- ・通りに面している
- ・バス通りが近い
- ・老朽化も見られ、トイレは汲取りである

【活用方針等】用途廃止⇒用途廃止

- ・耐用年数を超え、老朽化が著しいことから用途廃止とする。

【入居状況】

- ・高齢者世帯の入居率は 75.0%となっており、世帯主年齢は 60 歳以上が 75.0%を占めている。



全景



外壁の状況



屋根の状況

14) 橋本前田：塩川町新江木字橋本前田 37 番地

建物			
建設年度	S52～56	種別	公営
棟数	7	戸数	30
構造階数	簡 2	構造形式	PC 板組立
経過年数	38～42	耐用年数	45
敷地面積(㎡)	5,017.35	用途地域	都計区域内無指定
長寿命化計画	維持保全(当面維持管理)		
生活環境			
交通環境	姥堂駅から 0.8 km、最寄りのバス停 0.3km		
教育環境	塩川幼稚園 2.4km、 姥堂小 0.1km、塩川中 1.8km		
福祉環境・他	姥堂保育所 0.1km		
医療環境	くまたクリニック 2.4km		
商業施設	COOPBEST とねがわ 0.5 km イオンタウン塩川 0.5 km		

【周辺状況】

- ・周辺は田畑が広がっている
- ・通りに面している
- ・バス通りが近い
- ・小学校に近接しており、商業施設も徒歩圏内にある

【活用方針等】 維持管理(居住性向上型改善)

- ・小学校等の教育施設が近接しているため、子育て世帯向け定住促進住宅整備計画の検証と合わせて改善などの検討を行う。

【入居状況】

- ・子育て世帯は 26.7%、高齢者世帯の入居率は 60.0%となっており、世帯主年齢は 60 歳以上が 60.0%となっている。

【入居状況から見た今後の取組案】

- ・住戸面積は4人世帯の最低居住面積水準に達している。
- ・浴室設備が未設置のため子育て世帯のニーズに合致しない。
 ハード ⇒ 築年数の浅い住棟について浴室設備改善の実施とトイレ水洗化の実施を行い子育て世帯の入居を促進
 ソフト ⇒ 改善後の住棟への子育て世帯の優先入居



全景



外壁の状況



庇の状況

15) 恵比寿喜田：塩川町諏訪町二丁目 97 番地

建物			
建設年度	S59,60	種別	公営
棟数	2	戸数	24
構造階数	耐 3	構造形式	RC 造
経過年数	34~35	耐用年数	70
敷地面積(㎡)	2,269.24	用途地域	第一種住居地域
長寿命化計画	維持管理(計画修繕)		
生活環境			
交通環境	塩川駅から 0.8 km、最寄りのバス停 0.6km		
教育環境	塩川幼稚園 1.0km、 塩川小 1.0km、塩川中 0.7km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園 0.4km		
医療環境	くまたクリニック 1.1km		
商業施設	COOPBESTA しおかわ 1.0 km		

【周辺状況】

- ・御殿場団地に近接しており、周辺は住宅となっている
- ・通りに面している
- ・駅が近く、各施設が概ね 1 km圏内に立地している
- ・大規模公園が近い

【活用方針等】 維持管理(居住性向上型改善+長寿命化型改善)

・屋根や外壁など、大規模修繕実施時期(築 35 年目程度)を目安に計画的に実施していく。

【入居状況】

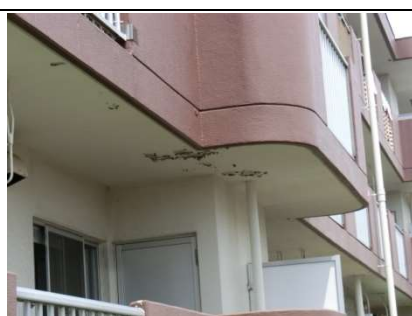
- ・子育て世帯は 19.5%、高齢者世帯の入居率は 66.7%となっており、世帯主年齢は 60 歳以上が 66.7%となっている。
- ・接階における高齢者世帯の入居率は 100%となっている。

【入居状況から見た今後の取組案】

- ・住戸面積は4人世帯の最低居住面積水準に達している。
- ・3階建てでEVが無いため、3階は高齢者がいる世帯の入居には適さない。
- ・浴室設備は未設置
ハード ⇒ 高齢者の入居に適した低層階においてバリアフリー化実施



全景



軒裏の状況



基礎の状況

16) 御殿場：塩川町御殿場五丁目 58 番地

建物			
建設年度	H3～8	種別	公営
棟数	17	戸数	118
構造階数	耐 3	構造形式	RC 造
経過年数	23～28	耐用年数	70
敷地面積(㎡)	13,082.97	用途地域	第一種住居地域
長寿命化計画	維持管理(計画修繕)		
生活環境			
交通環境	塩川駅から 1.1 km、最寄りのバス停 0.9km		
教育環境	塩川幼稚園 1.3km、 塩川小 1.0km、塩川中 1.0km		
福祉環境・他	塩川のびやか保育園 0.6km		
医療環境	くまたクリニック 1.4km		
商業施設	COOPBESTA しおかわ 1.2 km		

【周辺状況】

- ・大規模公営住宅団地であり、周辺は住宅となっている
- ・通りに面している
- ・塩川駅まで徒歩圏内であり、各施設が概ね 1 km 圏内に立地している
- ・大規模公園が近い

【活用方針等】 維持管理(長寿命化型改善)

- ・屋根や外壁など、大規模修繕実施時期(築 35 年目程度)に計画的に実施していく。

【入居状況】

- ・子育て世帯は 50.0%、高齢者世帯の入居率は 31.7%となっており、世帯主年齢は 60 歳以下の割合が高い。
- ・接地階における高齢者世帯の入居率は 63.6%となっている。



17) 北松ノ前：山都町字北松ノ前 3144 番地 8

建物			
建設年度	H4～10	種別	公営
棟数	13	戸数	26
構造階数	木 1	構造形式	在来軸組
経過年数	21～27	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	7,652.92	用途地域	都計区域内無指定
長寿命化計画	維持管理(計画修繕)		
生活環境			
交通環境	山都駅から 0.1 km、最寄りのバス停 0.1km		
教育環境	山都小 0.9km、山都中 1.1km		
福祉環境・他	山都こども園 0.8km		
医療環境	山都診療所 1.1 km		
商業施設	山都ショッピングセンター 0.8 km		

【周辺状況】

- ・周辺は住宅となっている
- ・山都駅が近く、各施設が概ね 1 km 圏内に立地している
- ・周辺は坂が多い

【活用方針等】 維持管理(長寿命化型改善)

- ・屋根や外壁など、大規模修繕実施時期(築 30 年目程度)に計画的に実施していく。
- ・適切な計画修繕を行い、50～60 年程度の活用を目指す。

【入居状況】

- ・子育て世帯が 39.1%となり、設備も充実している。
- ・高齢者世帯の入居率は 43.5%となっており、世帯主年齢は 60 歳以上が 43.5%を占めている。



18) 松ヶ丘：山都町字中石打場 3291 番地 1

建物			
建設年度	H11～21	種別	公営、特公賃
棟数	9	戸数	24
構造階数	木 2	構造形式	在来軸組
経過年数	10～20	耐用年数	30
敷地面積(㎡)	7,563.55	用途地域	都計区域内無指定
長寿命化計画	維持管理(計画修繕)		
生活環境			
交通環境	山都駅から 0.6 km、最寄りのバス停 0.6km		
教育環境	山都小 0.8km、山都中 0.8km		
福祉環境・他	山都こども園 0.7km		
医療環境	山都診療所 1.2 km		
商業施設	山都ショッピングセンター1.0 km		

【周辺状況】

- ・周辺は住宅と田畑となっている
- ・山都駅が近く、各施設が概ね 1 km 圏内に立地している
- ・坂が多い

【活用方針等】 維持管理(長寿命化型改善)

- ・屋根や外壁など、大規模修繕実施時期(築 30 年目程度)に計画的に実施していく。
- ・適切な計画修繕を行い、50～60 年程度の活用を目指す。

【入居状況】

- ・子育て世帯は 95.2%、高齢者世帯の入居率は 9.5%となっており、世帯主年齢は 60 歳以下の割合が高い。



敷地内通路



外壁の状況



スロープ設置住戸

19) 子育て世帯向け定住促進住宅：松山町大飯坂字下川端 2530 番地

建物			
建設年度	H30	種別	地優賃
棟数	1	戸数	5
構造階数	木 1.2	構造形式	在来軸組
経過年数	1	耐用年数	45
敷地面積(㎡)	2,300.00	用途地域	第一種中高層住居 専用地域
長寿命化計画	-		
生活環境			
交通環境	喜多方駅から 3.1 km、最寄りのバス停 0.6km		
教育環境	市立松山幼稚園 1.1km、 松山小 1.1km、第二中 1.0km		
福祉環境・他	さくらっこ保育所 0.5km		
医療環境	藤井医院 0.9km		
商業施設	ブイチェーン喜多方店 0.6 km		

【周辺状況】

- ・大新井団地内に新設された木造住宅である
- ・良好な居住環境である
- ・準耐火構造

【活用方針等】 維持管理(長寿命化型改善)

- ・屋根や外壁など、大規模修繕実施時期(築 30 年目程度)に計画的に実施していく。
- ・計画的な修繕等により適切な管理を行い長期的な活用を図る。



全景



外壁の状況



屋根の状況

② 入居者状況

1) 入居状況

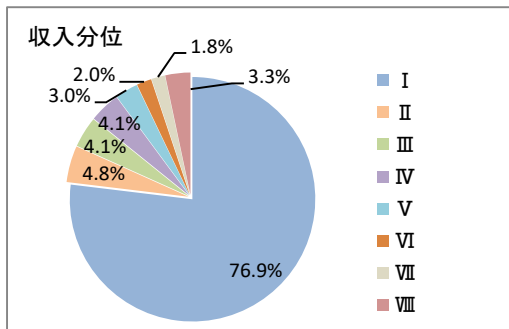
令和元年11月末時点で、入居している住戸は667戸、入居率は83.6%ですが、募集停止している政策空家の29戸を除くと入居率は86.8%となっています。

地域	団地名	種別	棟名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	入居住戸	空家	政策空家	
喜多方	雲雀ヶ丘	公営	1～16号室	S31	簡1	4	16	14	0	2	
	常盤	公営	22～27号室	S32	簡1	1	6	6	0	0	
	北原	公営	1号室 他	S36～	木1	8	8	8	0	0	
	大荒井	公営	政策空家（集会所）	S43	簡1	1	4	0	0	0	4
		公営	政策空家	S44	簡1	1	4	0	0	0	4
		公営	1号棟 他	H5～	耐4	3	56	49	7	0	
		公営	木造1号棟 他	H9～	木2 (一部1)	7	18	18	0	0	
		公営	5号棟	H14	耐5	1	20	19	1	0	
	一ノ堰	公営	1号棟 他	S45～	耐3・4	7	108	92	16	0	
		公営	2・3・4号棟	S45～	簡2	3	22	13	7	2	
	下台	公営	1・2号棟	S52～	耐4	6	96	85	9	2	
	菅井	公営	1号棟 他	S59～	耐4	5	80	60	20	0	
	改良住宅	改良	1・2号棟	S44	耐4	2	32	28	2	2	
子育て	地優賃	1号室 他	H30	木2	1	5	5	0	0		
熱塩加納	五目山	公営	さゆり棟	H10	木2	1	2	2	0	0	
塩川	館ノ内	公営	40-1 他	S40～	簡1	11	55	48	0	7	
	家ノ下	公営	48-1 他	S48～	簡2	6	22	18	4	0	
	藤ノ木	公営	42-1 他	S42	簡1	2	10	9	1	0	
		公営	58-3	S58	簡2	1	6	5	1	0	
	東鑑召	公営	42	S42	簡1	1	5	4	0	1	
	橋本前田	公営	52-1 他	S52～	簡2	7	30	15	14	1	
	恵比寿喜田	公営	59-1 他	S59～	耐3	2	24	21	3	0	
御殿場	公営	1号棟 他	H3～	耐3	17	118	104	13	1		
山都	北松ノ前	公営	1-1 他	H4～	木1	13	26	23	3	0	
	松ヶ丘	特公賃	A棟	H11	木2	1	4	4	0	0	
		公営	C-1棟 他	H12～	木2	8	20	17	0	3	
合計	20団地					120	797	667	101	29	

2) 入居世帯の状況

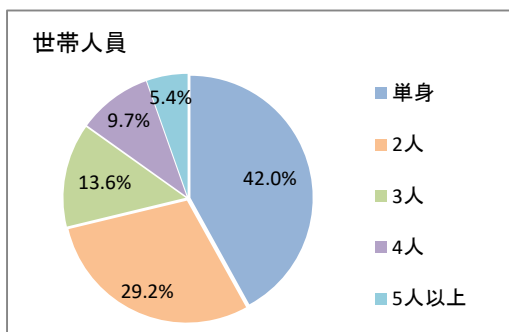
令和元年11月20日現在で、入居している世帯の状況を市営住宅のある地域ごと（五目山のある熱塩加納地区は喜多方地区と合わせて整理）に比較します。

【全体】



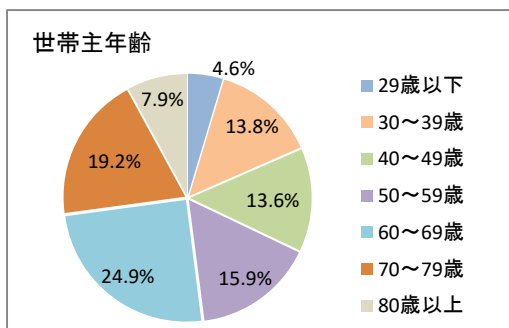
コメント

- ・入居世帯の収入分位Ⅰ～Ⅷ階級別をみると、Ⅰが最も多く76.9%を占めており、次にⅡが4.8%、Ⅲ、Ⅳが4.1%と続きます。
- ・また、最も収入が高いⅧは3.3%となっています。



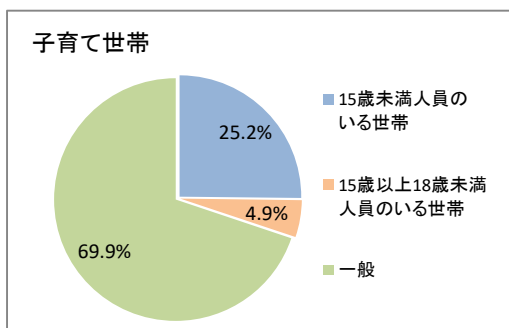
コメント

- ・入居世帯人員は、単身世帯が42.0%と最も高く、2人世帯の29.2%と合わせると7割以上となっています。



コメント

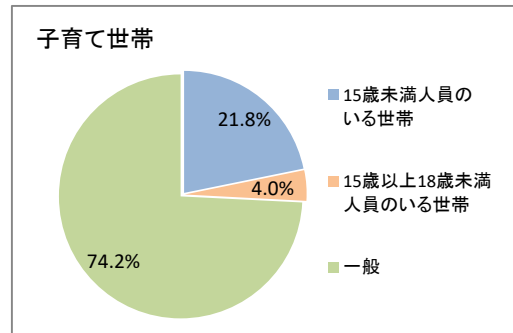
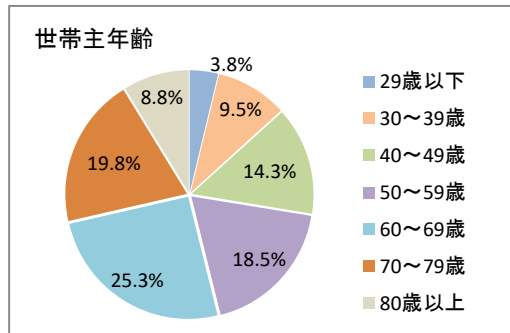
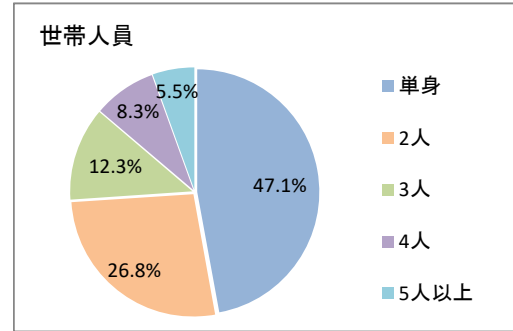
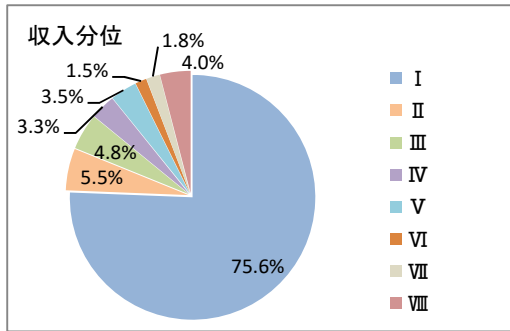
- ・世帯主年齢は、60～69歳の24.9%が最も高くなっています。
- ・また、60～69歳、70～79歳、80歳以上の世帯を合わせると52.0%となり、約半数が高齢者世帯となっています。



コメント

- ・子育て世帯(18歳未満の人員がいる世帯)をみると、全体の約3割を占めています。そのうち、15歳未満の人員がいる世帯は25.2%となっています。

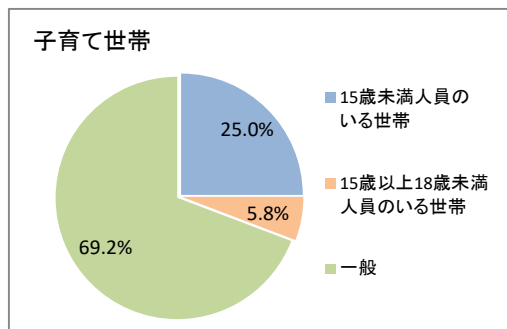
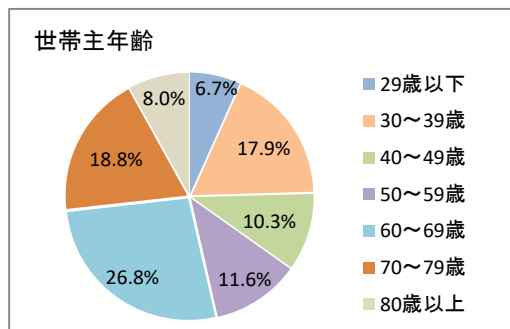
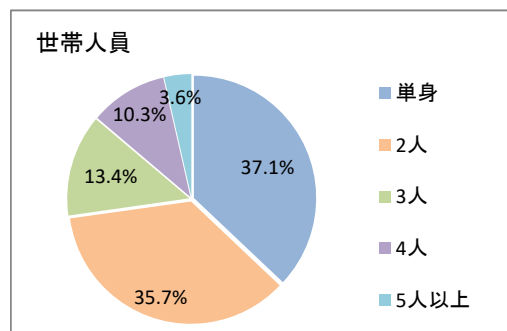
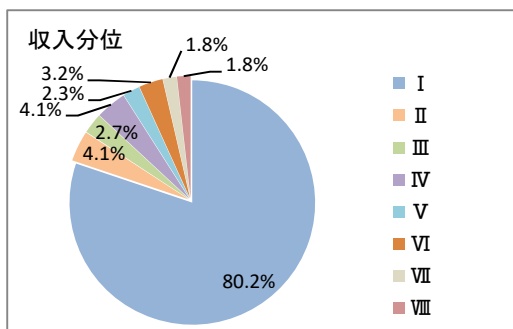
【喜多方・熱塩加納地区】



コメント

- ・喜多方・熱塩加納地区の公営住宅は、雲雀ヶ丘、常盤、北原、大荒井、一ノ堰、下台、菅井、改良住宅(改良)、子育て住宅(地優良)、五目山となっています。
- ・市全体と比較すると、世帯人員の単身世帯が47.1%と若干高い割合となっています。
- ・子育て世帯は15歳未満、18歳未満ともに市全体より少ない割合となっています。
- ・その他は、どの項目も概ね同じ傾向となっています。

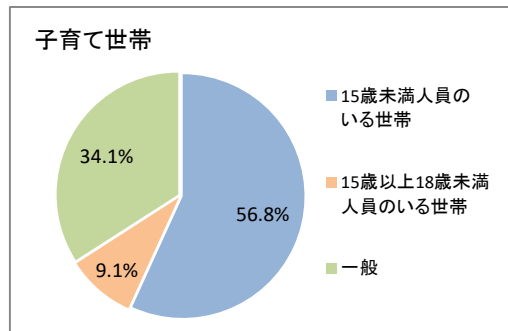
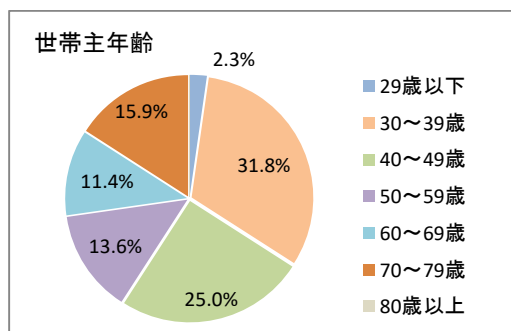
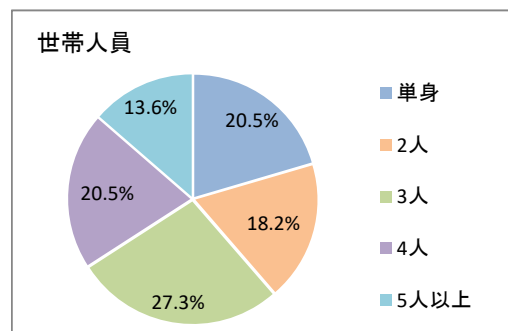
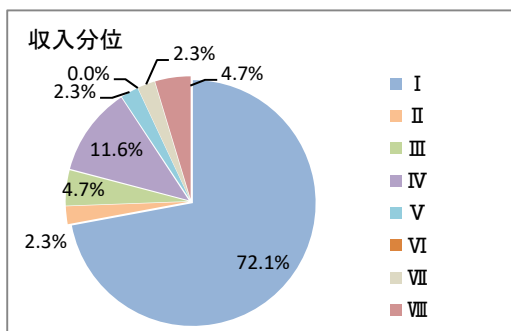
【塩川地区】



コメント

- ・塩川地区の公営住宅は、館ノ内、家ノ下、藤ノ木、東鎧沼、橋本前田、恵比寿喜田、御殿場となっています。
- ・市全体と比較すると、収入分位の I 世帯割合が 80.2%と若干高い傾向となっています。
- ・その他は、どの項目も概ね同じ傾向となっています。

【山都地区】



コメント

- ・山都地区の公営住宅は、北松ノ前、松ヶ丘(特公賃含む)となっています。
- ・市全体と比較すると、収入分位の I の世帯が3地区で最も少ない 72.1%となっています。
- ・また世帯人員をみると、単身、2人世帯の割合が低く、3人以上の割合が高くなっています。
- ・世帯主年齢の割合では、30～39歳、40～49歳の割合が高くなっており、子育て世帯の割合も3地区で唯一半数を超えています。

(2) 市営住宅の課題の再整理

市営住宅の状況及び今後の対応方針、入居状況のデータ等を分析し、市営住宅の課題と対応方針を再整理します。

① 老朽化が進行する市営住宅

- ・耐用年数を経過している住棟が36棟146戸(30%)あります。
- ・構造別に見ると、木造住宅及び簡易耐火構造の多くは耐用年数を経過しており、「用途廃止等」の事業手法を適切に選択し、実施していく必要があります。
- ・簡易耐火2階建の住棟のうち、耐用年数を経過していない住棟は、既存ストックの活用や入居率の向上の観点から、必要最低限の居住ニーズに対応できるような「居住性向上及び福祉対応改善」を行い、一定の居住環境となるよう改善が必要となっています。
- ・鉄筋コンクリート造の外壁について、剥離やクラック等が発生している団地があることから、劣化状況を把握し適正に改修を実施する必要があります。
- ・平成元年～10年までに建設された木造の住棟は、計画期間内に耐用年数を経過しますが、耐震性も確保されており、住宅設備等の居住性能も一般的な水準であるため、既存ストック活用として、耐用年数を超えて50～60年間は適正な維持管理を行っていく必要があります。

【対応方針】

耐用年数を経過し老朽化が著しい住棟は、周辺地域の状況や需要等を勘察し、入居者移転の方針を定めながら順次用途廃止を進めます。

耐用年数が近い住棟については、ストック活用の観点から立地や地域ニーズ、入居世帯の特性などに合わせた改善等を実施し、市営住宅ストックの有効活用を図っていきます。

耐火構造の住棟については、さらなる老朽化の進行を防ぐため、長寿命化に係る改善(外壁や屋根等)を計画的に実施します。

平成以降に建設した木造の市営住宅ストックについては、耐用年数の30年を超えてなお、優良なストックとして有効活用できるよう、適切な維持管理を計画的に進めていきます。

② 共同施設等の改善

- ・トイレが水洗化されていない団地は9団地172戸(21.6%)であるため、居住ニーズをはじめ、衛生面への懸念等から、早期の水洗化が必要となっています。
- ・老朽化し機能が低下している浄化槽は、周辺への環境悪化防止のため早期の更新が必要となっています。
- ・再生可能エネルギーの普及促進による二酸化炭素排出量の削減など、地球環境に配慮したやさしいまちづくりの一環として劣化した外灯や階段灯、集会所内の照明器具は、LED灯などへの省エネ設備への早期の更新が必要となっています。

【対応方針】

トイレの水洗化など公営住宅整備基準に近づける公共下水道への接続をはじめ、排水処理施設などの共同施設等においては、合併浄化槽の新設や修繕、改善が必要な団地については改善事業の導入など、施設の改善整備を図っていきます。

③ 高齢者世帯に対応したバリアフリー化等の推進

- ・市営住宅に入居する約半数が高齢者世帯のため、バリアフリーに対応していない（床の段差や玄関・トイレ等の手すり未設置など）団地については、床の段差解消や手すりの設置などバリアフリー化を進める必要があります。

【対応方針】

優先入居の対象となる接地階（3階建以上の1階部分）の住戸に対し、玄関・トイレ等への手すりの設置や段差解消、スイッチのワイド化など、バリアフリー化を計画的に実施します。

④ 居住ニーズへの対応

- ・浴室・台所・洗面所の3箇所について、給湯設備が未整備の住戸は554戸（69.5%）になります（政策空家含む）。現代の生活スタイルや居住ニーズに対応した住宅設備の改善が必要となっています。
- ・老朽化した給湯器や換気設備等について、更新が必要となっています。

【対応方針】

今後も維持管理を行う住棟のうち、住宅設備の機能が十分でない住棟に対しては、子育て世帯や、高齢者世帯などの居住ニーズに対応した住宅設備となるよう、改善事業の実施など、全体事業ボリュームを勘案しつつ、入居世帯の状況等を見極めて優先順位を検討し、住宅設備の改善を図っていきます。

2 将来ストック数の検証

(1) 将来の「著しい困窮年収未満世帯数※」の推計結果

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」に示されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満世帯数」）の推計に基づき、最新の住宅・土地統計調査の結果を反映させ、将来における「著しい困窮年収未満世帯数」を再推計した結果は以下のようになります。

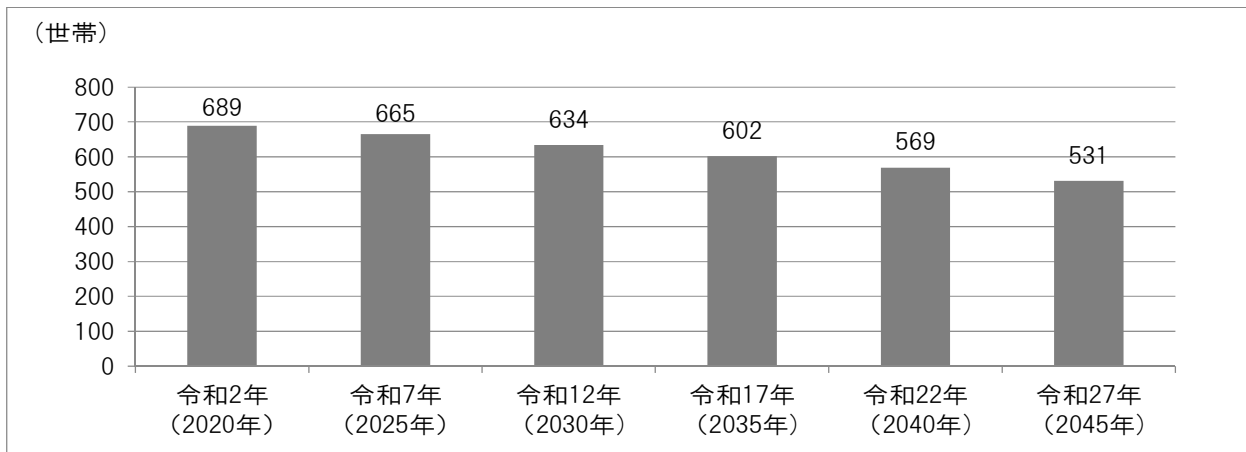
表. 総世帯数と著しい困窮年収未満世帯数（世帯）

単位：年度	2020年 (令和2年度)	2025年 (令和7年度)	2030年 (令和12年度)	2035年 (令和17年度)	2040年 (令和22年度)	2045年 (令和27年度)
総世帯数	16,132	15,369	14,538	13,703	12,862	11,920
著しい困窮年収未満の世帯数	689	665	634	602	569	531

※公営住宅等長寿命化計画策定指針「ストック推計プログラム」より

著しい困窮年収未満世帯数は、総世帯数の減少に伴い、令和2年度の689世帯から25年後の令和27年度には、531世帯（令和2年度との比率：77.1%（158世帯減））になる見通しとなっています。

表. 著しい困窮年収未満世帯数の推移



※ 「著しい困窮年収未満世帯数」とは

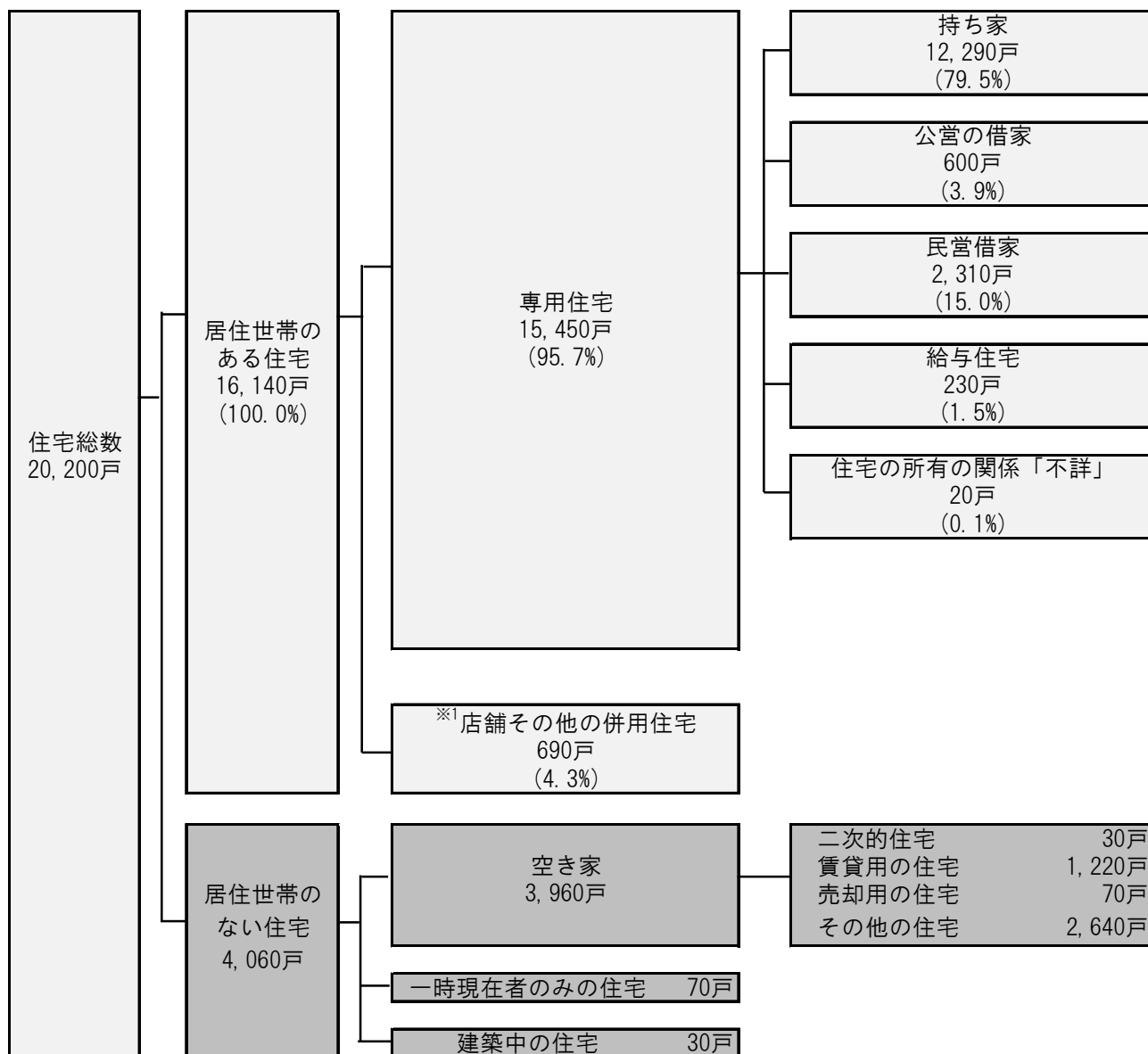
著しい困窮年収未満世帯とは、住生活基本計画（全国計画）で定める世帯人員毎の最低居住面積水準以上の賃貸住宅の家賃を、収入分位毎の家賃負担限度率（下表参照）を超えて負担している世帯のこと。

表. 適正家賃負担率（七期五計検討資料（H7. 4. 21：住宅宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料））

	収入分位				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0円～ 104,000円	104,001円～ 123,000円	123,001円～ 139,000円	139,001円～ 158,000円	158,001円～ 186,000円
1人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%

(2) 喜多方市の住宅ストック数の把握

喜多方市の居住世帯のある住宅は、16,140戸となっています。また、公営の借家として600戸の調査値となっていますが、令和元年10月1日現在の実数では、市営797戸、県営24戸（合計821戸）となっています。



※ 資料は平成30年住宅・土地統計調査からとなっています。
端数整理の関係上、実際の数値と合わない場合があります。

※1 居住世帯のある住宅のうち専用住宅を除いたものです。

(3) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の算定

既述のように、本市においてはUR・公社借家は整備されていないことから、民間賃貸住宅（民営借家）のみを対象として算定を行うこととします。

① 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

1) 「低廉な家賃」の定義

・本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、2人以上の世帯については、40,000円未満を「低廉な家賃」とします。

2) 「一定の質が確保された民間賃貸住宅」の定義

・住宅面積が30㎡以上（2人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であることに加え、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年（1981年）以降に建設されたストックを「一定の質」とします。

表. 喜多方市の住宅扶助費一般基準上限額（平成31年4月現在）

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
3級地	33,000円	40,000円	43,000円	46,000円	51,000円

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の算定

・平成30年住宅・土地統計調査を用いて、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の戸数を算定します。なお、下表において、「家賃が4万円未満かつ住宅面積が30㎡以上」に該当する部分を網掛けしています。

表. 延べ面積区分・家賃帯別借家数（戸）

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10万円以上
29㎡以下 (11.9畳以下)	280 100.0%	90 32.1%	10 3.6%	130 46.4%	50 17.9%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
30～44㎡ (12～17.9畳)	890 100.0%	70 7.9%	80 9.0%	400 44.9%	320 36.0%	20 2.2%	0 0.0%	0 0.0%
45～59㎡ (18～23.9畳)	870 100.0%	40 4.6%	120 13.8%	230 26.4%	470 54.0%	0 0.0%	10 1.1%	0 0.0%
60～74㎡ (24～29.9畳)	350 100.0%	20 5.7%	40 11.4%	60 17.1%	100 28.6%	130 37.1%	0 0.0%	0 0.0%
75㎡以上 (30畳以上)	710 100.0%	140 19.7%	30 4.2%	100 14.1%	330 46.5%	110 15.5%	0 0.0%	0 0.0%
※借家総数 (専用住宅)	3,100 100.0%	360 11.6%	280 9.0%	920 29.7%	1,270 41.0%	260 8.4%	10 0.3%	0 0.0%
		■ 網掛け部		合計	1,330 戸			

※借家数は、借家全体の数となります。（平成30年住宅・土地統計調査より）

A 住宅面積が30㎡以上かつ家賃が4万円未満に該当する民間賃貸住宅戸数（表の網掛け部分）
=1,330戸

B 借家全体における民営借家率=2,310戸/3,140戸=73.6%

C 昭和56年以降に建設された民営借家率=1,910/2,320(建設年判明分)=82.3%

※低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数：806戸（A×B×C）

民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」の比率
=806戸/2,310戸=34.9%

(4) 著しい困窮年収未満への対応と目標管理戸数の設定

2045 年度（令和 27 年度）までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理すると次のとおりとなります。

表. 著しい困窮年収未満世帯への対応総括表（世帯・戸）

時期	※1推計基準値		※2現状値		推計値（目標年次：2029）						備考	
	2015	2019	2020	2025	2029	2030	2035	2040	2045			
	H27	R1	R2	R7	R11	R12	R17	R22	R27			
1. 総世帯数 (下段：増減率)	16,752 (100.0%)	16,256 (97.0%)	16,132 (96.3%)	15,369 (91.7%)	14,704 (87.8%)	14,538 (86.8%)	13,703 (81.8%)	12,862 (76.8%)	11,920 (71.2%)			
2. ストック推計結果【A】 (著しい困窮年収未満世帯)	715	694	689	665	640	634	602	569	531			
3. 著しい困窮年収未満世帯率	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.5%			
対応	公営住宅	市営	788	750	712	682	674	636	598	561	総世帯数の減少（2045年度に71.2%へ減）を考慮して、2045年度の管理戸数を561戸と想定し、各年度の推計値を設定。	
		市営 (特公賃・地優賃)	9	9	9	9	9	9	9	9		
		県営	24	24	24	24	24	24	24	24		本市における唯一の団地であり、平成12・13年度建設の耐火構造のため、24戸の継続活用が長くものと仮定する。
		小計	821	783	745	715	707	669	631	594		
	低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	806	767	728	697	689	650	611	574	総世帯数の減少（2045年度に71.2%へ減）と連動して、2015年度から2045年度に806戸⇒574戸になると想定し、各年度の推計値を設定。 賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定（低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合＝34.9%）。民間賃貸住宅同様、総世帯数の減少に連動して、2015年度から2045年度に426戸⇒303戸になると想定し、各年度の推計値を設定。	
		賃貸用の空き家	426	406	386	370	366	346	326	303		
		小計	1,232	1,173	1,114	1,067	1,055	996	937	877		
		合計【B】	2,053	1,956	1,859	1,782	1,762	1,665	1,568	1,471		
	対応住宅数の充足状況【B-A】	1,338	1,359	1,267	1,194	1,142	1,128	1,063	999	940		

※1 推計基準値：推計プログラムの基準となる平成27年国勢調査の総世帯数とそこから推計された結果を推計基準値としています。

※2 現状値：総世帯数は推計による値となります。

なお公営住宅は令和元年9月現在、民間賃貸住宅は平成30年住宅・土地統計調査の戸数を現状値としています。

- ・ 2045 年度の著しい困窮年収未満世帯数は 531 世帯と推計されています。一方で、備考欄に示すような考え方に基くと 2045 年度「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」が 877 戸存在するものと考えられ、県営住宅も含めた 594 戸の公営住宅とあわせて、940 世帯を上回る（1,471 戸）ことが確認できます。
- ・ このような推計結果として、現在の 788 戸の市営住宅管理戸数（特公賃・地優賃除く）を、2045 年度（令和 27 年度）に 561 戸を目標とする方針とします。

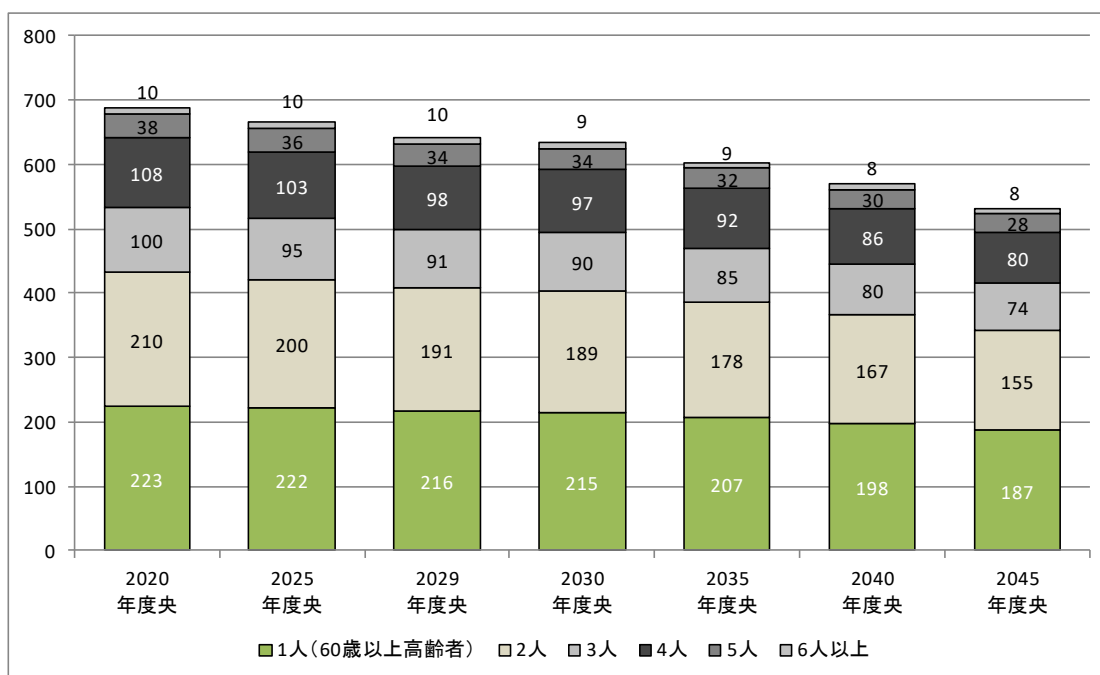
【参考：ストック推計プログラムによる世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯】

■世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2029 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人(60歳以上高齢者)	223	222	216	215	207	198	187
2人	210	200	191	189	178	167	155
3人	100	95	91	90	85	80	74
4人	108	103	98	97	92	86	80
5人	38	36	34	34	32	30	28
6人以上	10	10	10	9	9	8	8
合計	689	665	640	634	602	569	531

■構成割合

	2020 年度央	2025 年度央	2029 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人(60歳以上高齢者)	32.4%	33.3%	32.5%	33.9%	34.4%	34.8%	35.2%
2人	30.5%	30.1%	28.8%	29.8%	29.6%	29.4%	29.2%
3人	14.5%	14.3%	13.7%	14.2%	14.1%	14.0%	13.9%
4人	15.7%	15.5%	14.8%	15.3%	15.2%	15.1%	15.0%
5人	5.5%	5.4%	5.1%	5.3%	5.3%	5.3%	5.2%
6人以上	1.5%	1.5%	1.4%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
合計	100.0%	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



(5) 目標年次における公的賃貸住宅等の供給方針

① 供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、先に算出した「著しい困窮年収未満の世帯数(=必要量[640戸])」の推移とともに、受け皿となる「公営住宅」及び「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ以下の方針に基づき供給を図ります。

〈公営住宅の供給方針〉

- ・現在の市営住宅等管理戸数788戸に対し、前述した推計の結果、目標年次(令和11年度)における対応ストック数は**682戸**と推計されています。
- ・中長期的には市の人口減少は今後も続く見通しの中で、令和27年度(2045年度)にかけて将来対応ストック数が減少していくものと推計されることから、既存ストックの中でも老朽化が著しい住棟や、耐用年数を超過している住棟については合理化・集約化により維持管理の効率化を図っていきます。
- ・また、今後は民間賃貸経営と連携しながら、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、民間賃貸家賃補助住宅の活用等により、市民ニーズに対して柔軟に対応していくことを目指すものとします。

② セーフティネットの方針及び目標年次におけるストック数

1) 既設市営住宅

既設市営住宅(公営住宅・改良住宅)は、現況のストック数及び既設県営住宅との役割分担を考慮しつつ、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮世帯」を対象に、優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として供給を図ります。

2) 既設市営特定公共賃貸住宅

既設特定公共賃貸住宅は、中堅所得者向けに供給してきましたが、社会経済状況の変化にともなう入居需要を踏まえ、今後も住宅の確保に特に配慮を要する世帯(原則階層)のうち、子育て世帯等を対象に4戸を維持し供給を図っていきます。

3) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅(家賃補助対応等含む)

公営住宅の入居資格を満たしているものの、既設市営住宅(公営住宅)への入居ができない世帯を対象に民活供給を検討していきます。

表. 目標年次におけるセーフティネットのストック数(令和11年度目標)

項目	戸数
市営住宅(公営住宅・改良住宅)	682 戸
市営住宅(特定公共賃貸住宅)	4 戸
市営住宅(地域優良賃貸住宅)	5 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅(家賃補助対応等)	1,067 戸
県営住宅	24 戸
合計	1,782 戸

3 市営住宅管理戸数の再設定

(1) 団地別住棟別活用手法

市営住宅の状況や課題の再整理、さらに将来ストック数の検証結果を踏まえ、令和11年度における市営住宅管理戸数の再設定を行います。

種別	団地名	建設年度	西暦	経過状況	耐用年数	構造階数	棟数	戸数	耐用年数 経過棟数	耐用年数 経過戸数	活用手法	用途廃止	維持保全	
公営	雲雀ヶ丘	S31	1956	63	30	簡1	4	16	4	16	用途廃止	16		
	常盤	S32	1957	62	30	簡1	1	6	1	6	用途廃止	6		
	北原	S36	1961	58	30	木1	7	7	7	7	用途廃止	7		
		S37	1962	57	30	木1	1	1	1	1	用途廃止	1		
	大荒井	S43	1968	51	30	簡1	1	4	1	4	政策空家	4		
		S44	1969	50	30	簡1	1	4	1	4	政策空家	4		
	大荒井	H5	1993	26	70	耐4	2	40			維持管理		40	
		H7	1995	24	70	耐4	1	16			維持管理		16	
		H9	1997	22	30	木2	3	6			維持管理		6	
		H10	1998	21	30	木2	2	6			維持管理		6	
		H12	2000	19	30	木2	2	6			維持管理		6	
		H14	2002	17	70	耐5	1	20			維持管理		20	
	一ノ堰	S45	1970	49	70	耐4	1	16			維持管理		16	
		S45	1970	49	45	簡2	2	16	2	16	用途廃止	16		
		S46	1971	48	70	耐4	1	16			維持管理		16	
		S47	1972	47	45	簡2	1	6	1	6	用途廃止	6		
		S48	1973	46	70	耐4	1	16			維持管理		16	
		S49	1974	45	70	耐4	1	16			維持管理		16	
		S50	1975	44	70	耐4	1	16			維持管理		16	
		S51	1976	43	70	耐4	1	16			維持管理		16	
		S56	1981	38	70	耐3	1	12			維持管理		12	
		下台	S52	1977	42	70	耐4	2	32			維持管理		32
	S53		1978	41	70	耐4	2	32			維持管理		32	
	S54		1979	40	70	耐4	2	32			維持管理		32	
	菅井	S59	1984	35	70	耐4	1	16			維持管理		16	
		S60	1985	34	70	耐4	1	16			維持管理		16	
		S62	1987	32	70	耐4	1	16			維持管理		16	
		H1	1989	30	70	耐4	1	16			維持管理		16	
		H3	1991	28	70	耐4	1	16			維持管理		16	
	五目山	H10	1998	21	30	木2	1	2			維持管理		2	
	館ノ内	S40	1965	54	30	簡1	4	20	4	20	用途廃止	20		
		S41	1966	53	30	簡1	7	35	7	35	用途廃止	35		
	家ノ下	S48	1973	46	45	簡2	2	8	2	8	用途廃止	8		
		S49	1974	45	45	簡2	2	8	2	8	用途廃止	8		
		S57	1982	37	45	簡2	2	6			維持管理		6	
	藤ノ木	S42	1967	52	30	簡1	2	10	2	10	維持管理		10	
		S58	1983	36	45	簡2	1	6			維持管理		6	
	東鑑召	S42	1967	52	30	簡1	1	5	1	5	用途廃止	5		
	橋本前田	S52	1977	42	45	簡2	2	8			維持管理		8	
		S53	1978	41	45	簡2	2	8			維持管理		8	
		S54	1979	40	45	簡2	1	6			維持管理		6	
		S55	1980	39	45	簡2	1	6			維持管理		6	
		S56	1981	38	45	簡2	1	2			維持管理		2	
	恵比寿喜田	S59	1984	35	70	耐3	1	12			維持管理		12	
		S60	1985	34	70	耐3	1	12			維持管理		12	
	御殿場	H3	1991	28	70	耐3	3	18			維持管理		18	
		H4	1992	27	70	耐3	3	18			維持管理		18	
		H5	1993	26	70	耐3	4	24			維持管理		24	
		H5	1993	26	70	耐4	1	14			維持管理		14	
		H6	1994	25	70	耐4	1	14			維持管理		14	
		H6	1994	25	70	耐3	1	6			維持管理		6	
		H7	1995	24	70	耐3	2	12			維持管理		12	
		H8	1996	23	70	耐3	2	12			維持管理		12	
	北松ノ前	H4	1992	27	30	木1	2	4			維持管理		4	
		H5	1993	26	30	木1	4	8			維持管理		8	
		H6	1994	25	30	木1	2	4			維持管理		4	
		H7	1995	24	30	木1	2	4			維持管理		4	
		H8	1996	23	30	木1	1	2			維持管理		2	
		H9	1997	22	30	木1	1	2			維持管理		2	
		H10	1998	21	30	木1	1	2			維持管理		2	
		松ヶ丘	H12	2000	19	30	木2	1	2			維持管理		2
			H14	2002	17	30	木2	1	2			維持管理		2
			H16	2004	15	30	木2	1	2			維持管理		2
	H17		2005	14	30	木2	1	2			維持管理		2	
	H18		2006	13	30	木2	1	4			維持管理		4	
	H19		2007	12	30	木2	1	4			維持管理		4	
	H20		2008	11	30	木2	1	2			維持管理		2	
	H21		2009	10	30	木2	1	2			維持管理		2	
	改良	改良住宅	S44	1969	50	70	耐4	2	32			維持管理		32
	特高賃	松ヶ丘特高賃	H11	1999	20	30	木2	1	4			維持管理		4
	地優賃	子育て	H30	2018	1	45	木1,2	1	5			維持管理		5
	公営合計							116	756	36	146		136	620
	改良合計							2	32	0	0		0	32
	特高賃合計							1	4	0	0		0	4
	地優賃合計							1	5	0	0		0	5
	総合計							120	797	36	146		136	661

※「著しい困窮年収未満」に対応する公営住宅戸数は652戸（公営・改良）となります。

① 市営住宅管理戸数の整理

- ・国土交通省の示すストック推計プログラムより、10年後の「著しい困窮年収未満世帯」は640世帯と推計されました。
- ・耐用年数を超過した団地については、用途廃止とし、目標年度（令和11年度）の市営住宅管理戸数を現在の797戸から661戸と設定します。（136戸用途廃止）

② 用途廃止住棟についての考え方

- ・「一ノ堰団地：簡易耐火住棟」（2～4号棟：4棟21戸）は、当該団地内に耐火住棟（耐用年数70年）が7棟供給されているため、地域需要や用途廃止される入居世帯の移転等については影響が少なくと想定されることにより用途廃止とします。
- ・「家ノ下団地」（48・49号棟：4棟16戸）は、当該団地内に57号棟や近接する藤ノ木団地などがあるため、地域需要や用途廃止される入居世帯の移転等について影響が少なくと想定されることにより用途廃止とします。

「用途廃止」とした団地について

今後、用途廃止とした団地に対し新規入居者の募集は行いません。

退去後の空き住戸が多くなった住棟において、「解体の早期着手」、「空き住戸の増加による環境悪化（害虫・害獣・鳥類等の侵入被害など）の防止」などの理由から、入居者の安全性・居住環境を確保するため、順次、別団地・別住棟等への移転の推奨を行います。

なお、移転を進める場合は、入居者の意向等を十分に把握した上で、家賃、余剰住戸などの状況を踏まえて検討することとします。

※現入居者へ強制退去を促すものではなく、特段の理由がない限り現入居先に住み続けて構いません。

○入居率が50%以下となった住棟の対応



例) 館ノ内団地

①市内の「用途廃止」としない団地への移転斡旋

例) 御殿場団地

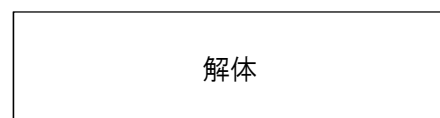
※移転先の家賃が高額のため支払えない場合

②市内の「用途廃止」となっているが
入居率の高い団地・棟への移転斡旋



例) 館ノ内団地内の他の住棟（築年数が浅い棟）

すべての入居者が退去後



(2) 団地別長期活用計画の検証

市営住宅管理戸数の再設定を踏まえ、団地別の中長期活用計画を下記のように見直します。

表. 団地別中長期活用計画：喜多方地区（棟・戸）

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			中長期活用計画（11～30年）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
雲雀ヶ丘	4	16	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
常盤	1	6	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
北原	8	8	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
大荒井	13	102	簡耐造：政策空家	8	大荒井団地建替事業における政策空家のため、用途廃止とする。	—	—	—
			木造：維持管理（計画修繕）	18	耐用年限まで計画修繕を行う。	木造：維持保全（当面維持管理）	18	耐用年限後、構想期間前期においては維持保全に努め、構想後後半では建替又は用途廃止に向け当面維持管理とする。
			耐火造：1・2・3号棟個別改善	56	浄化槽の老朽化に伴う環境負荷を改善するため、居住性向上型改善を行う。	耐火構造：個別改善	56	耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。
			耐火造：5号棟個別改善	20	エレベーターの法令不適合を改善する。 浄化槽の老朽化に伴う環境負荷を改善するため、居住性向上型改善を行う。	耐火造：個別改善	20	耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。
	1	5	木造：維持管理（計画修繕）	5	耐用年限まで計画修繕を行う。	木造：維持保全（計画修繕）	5	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
一ノ堰	10	130	簡2：2～4号棟用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
			耐火造：1号棟個別改善	16	浄化槽の老朽化に伴う環境負荷を改善するため、居住性向上型改善を行う。 二方向避難確保のため、安全確保型改善を行う。 耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理（計画修繕）	16	耐用年限まで計画修繕を行い、耐用年限後は維持保全に努める。
			耐火造：5～10号棟個別改善	92	浄化槽の老朽化に伴う環境負荷を改善するため、居住性向上型改善を行う。 耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理（計画修繕）	92	耐用年限まで計画修繕を行い、耐用年限後は維持保全に努める。
下台	6	96	個別改善	96	耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理（計画修繕）	96	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
菅井	5	80	個別改善	80	浄化槽の老朽化に伴う環境負荷を改善するため、居住性向上型改善を行う。 耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理（計画修繕）	80	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
改良住宅	2	32	個別改善	32	公共下水道の接続（居住性向上）改善を行う。 二方向避難確保のため、安全確保型改善を行う。	維持管理（計画修繕）	32	耐用年限まで計画修繕を行い、耐用年限後は建替又は用途廃止に向け当面維持管理とする。

表. 団地別中長期活用計画：・熱塩加納地区・塩川地区・山都地区（棟・戸）

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			中長期活用計画（11～30年）		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
五目山	1	2	維持管理 (計画修繕)	2	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理 (計画修繕)	2	耐用年限後、構想期間前期においては維持保全に努め、構想後期後半では建替又は用途廃止に向け当面維持管理とする。
館ノ内	11	55	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
家ノ下	6	22	簡2：48-1、48-2 49-1、49-2 用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
			簡2： 維持保全 (当面維持管理)	6	計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止（政策空家）とし当面維持管理とする。	用途廃止	—	構想期間において用途廃止とする。
藤ノ木	3	16	維持保全 (当面維持管理)	16	計画期間後の用途廃止を見据えながら、当面維持管理とする。	用途廃止	—	構想期間において用途廃止とする。
東鑑召	1	5	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
橋本前田	7	30	維持保全 (当面維持管理)	30	計画期間後の用途廃止を見据えながら、当面維持管理とする。	用途廃止	—	構想期間において用途廃止とする。
恵比寿喜田	2	24	維持管理 (計画修繕)	24	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持管理 (計画修繕)	24	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
御殿場	17	118	維持管理 (計画修繕)	118	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	個別改善	118	耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。
北松ノ前	13	26	維持管理 (計画修繕)	26	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持保全 (当面維持管理)	26	構想期間前期は耐用年限後も維持保全に努め、構想期間後期においては、建替に向け当面維持管理とする。
松ヶ丘	9	24	維持管理 (計画修繕)	24	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。	維持保全 (当面維持管理)	24	耐用年限後も維持保全に努める。

【用途廃止用地の有効活用の検討】

住棟を解体した後の敷地は、民間企業や住宅供給事業者などへの売却を基本方針として、有効活用策を検討します。

4 改善事業の実施方針

(1) 住戸改善

- ・耐火構造の住棟で、修繕時期が到来した住戸に対して「配管の耐久性向上に資する工事（長寿命化）」を実施します。
- ・既存住宅の改善による「子育て世帯向け定住促進住宅」の供給として、子育て世帯の居住ニーズに合致する居住性能向上型改善及び福祉対応型改善を実施します。（第2編参照）
- ・優先入居※の対象となる接地階（3階建以上の1階部分）の住戸に対し、玄関・トイレ等への手すり設置、床の段差解消、スイッチのワイド化など、バリアフリー化改善を推進していきます。今後10年間では、高齢者の入居する世帯が多く、単身者が入居することができる団地を優先的に改善し、最終的にすべての接地階においてバリアフリー化を目指します。また、整備にあたり（公社）全国公営住宅火災共済機構の補助制度を活用します。
※優先入居：高齢者、障害者世帯、病気等により日常生活に身体の機能上の制限を受ける者が優先的に接地階へ入居できる制度

(2) 共用部改善

- ・耐火構造の住棟については、「屋上、外壁の耐久性向上（長寿命化）」を実施します。
- ※外壁の耐久性向上は、軒裏補修、庇笠木補修、バルコニー補修、バルコニー防水等の工事を、耐久性向上に資する改善として外壁工事と一体的に行う計画とします。
- ・なお、住戸改善と合わせ耐火構造の住棟で、修繕時期が到来した共用部分に対しても「配管の耐久性に資する工事（長寿命化）」を実施します。
- ・耐火構造の住棟で、二方向避難が確保されていない住棟に対して、共用部分の避難設備の設置改善（安全性確保型）を実施します。
- ・エレベーターの法令不適合を改善し、安全性に資する改善（安全性確保型）を実施します。

(3) 屋外・外構改善

- ・浄化槽の老朽化が進み環境負荷が高まっている団地では、排水処理施設の整備（居住性向上）を実施します。
- ・公共下水道整備区域外に立地し、耐用年数を経過していない住棟については、個別浄化槽の設置など、また、公共下水道整備区域に立地するものの、公共下水道への接続が未だの団地又は住棟については公共下水道への切替接続を行うなど、公営住宅等整備基準に合致していない汲取り式トイレを水洗化に改善し、住宅設備を同基準に近づけるため排水処理施設の整備（居住性向上）を実施します。

表. 団地別改善方針

	改善内容	大荒井	一ノ堰	下台	菅井	改良住宅	恵比寿喜田	橋本前田	
		耐火	耐火						
住戸	居住性向上	間取り改修						●	
		給湯設備設置						●	
		電気容量のアップ						●	
		外壁・最上階の天井等の断熱							
		浴室のユニットバス化						●	
		浴室の換気扇設置						●	
	福祉対応	床段差解消		●	●		●	●	
		玄関・トイレ等手摺設置		●	●		●	●	
		玄関・便器の高齢者対応							●
		高齢者対応の建具改修							
		流し台・洗面台更新		●	●		●	●	●
	安全性確保	台所壁の不燃化							
		避難経路の確保（梯子設置）							
		防災警報器等の設置							
		アスベストの除去等							
	長寿命化	面格子等の防犯建物部品の設置							
浴室の防水性向上に資する工事									
内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事									
	配管の耐久性向上に資する工事		●	●					
共用部分	居住性向上	給水方式の変更							
		外壁・屋根改修（断熱化対応）							
		共視聴アンテナ設備設置							
		地上デジタル放送対応							
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置							
		中層エレベーターの設置・改善							
		玄関入口段差の解消							
		視覚障害者誘導用ブロック等の設置							
	安全性確保	耐震改修							
		外壁落下防止改修							
		バルコニーの手摺のアルミ化							
		防火区画の設置							
		避難設備の設置・二方向避難確保		●			●		
	長寿命化	アスベストの除去等							
		エレベーターの法令不適合改善	●5号						
		屋上・外壁の耐久性向上			●	●		●	
	配管の耐久性向上		●	●2~4号					
	避難施設の耐久性向上								
屋外・外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置							
		地上デジタル放送対応							
		集会所の整備・増改築							
		児童遊園の整備							
		排水処理施設の整備	●	●		●	●	●	
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置							
		屋外通路等の幅員確保							
		段差の解消（スロープの設置等）							
		電線の地中化							
	安全性確保	屋外消火栓設置							
		避難経路となる屋外通路等の整備							
		屋外通路等の照明設備の照度確保							
		ガス管の耐震性・耐食性向上							
	長寿命化	防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置							
		配管の耐久性・耐食性向上に資する工事		●	●				

●：実施が望ましい改善

(4) 団地別住棟別改善計画

① 大荒井

- ・ 5号棟エレベーターの法令不適合改善（安全性確保型）を、令和2年度に予定します。
- ・ 1～5号棟の汚水処理において、性能低下が著しい浄化槽の改善として、排水処理施設の整備（居住性向上型）を、令和7年度に予定します。

② 一ノ堰

- ・ 1、5～7、9号棟に対し、住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上に資する工事（長寿命化型）を、令和4年度～令和7年度に予定します。
- ・ 8、10号棟の配管の耐久性向上に資する工事は、本計画期間後に計画しますが、劣化状況等の調査結果によっては、計画期間中に繰り上げる検討を行います。
- ・ 1～10号棟の汚水処理において、性能低下が著しい浄化槽の改善として、排水処理施設の整備（居住性向上型）を、令和5年度に予定します。
- ・ 各棟の接地階の住戸内で、入居者の退去時にバリアフリー化改善（福祉対応型）の実施を予定します。

③ 下台

- ・ 2～4号棟に対し、共用部分改善として、屋根・外壁の耐久性向上（長寿命化型）を、令和2年度～令和5年度に予定します。 ※1, 5, 6号棟は実施済み
- ・ 1～6号棟の配管の耐久性向上に資する工事は、本計画期間後に計画しますが、劣化状況等の調査結果によっては、計画期間中に繰り上げる検討を行います。
- ・ 各棟の接地階の住戸内で、入居者の退去時にバリアフリー化改善（福祉対応型）の実施を予定します。

④ 菅井

- ・ 屋外・外構部分の改善においては、性能低下が著しい浄化槽の改善として、排水処理施設の整備（居住性向上型）を、令和3年度に予定します。
- ・ 1～5号棟に対し、共用部分改善として、屋根・外壁の耐久性向上（長寿命化型）を、令和7年度～令和10年度に予定します。

⑤ 改良住宅

- ・ 1・2号棟の汚水処理において、浄化槽から公共下水道への切替えを排水処理施設の整備（居住性向上）として、令和3年度に予定します。
- ・ 各棟の接地階の住戸内で、入居者の退去時にバリアフリー化改善（福祉対応型）の実施を予定します。

⑥ 恵比寿喜田

- ・ 1号棟に対し、共用部分改善として、屋根・外壁の耐久性向上（長寿命化型）を、令和11年度に予定します。
- ・ 2号棟の屋根・外壁の耐久性向上は、本計画期間後に計画しますが、劣化状況等の調査結果によっては、計画期間中に繰り上げる検討を行います。
- ・ 各棟の接地階の住戸内で、入居者の退去時にバリアフリー化改善（福祉対応型）の実施を予定します。

⑦ 橋本前田（56号棟）

- ・ 56号棟について、子育て世帯向け定住促進住宅としての改善を行います。（第2編参照）
※実施内容は、居住性向上型として、住戸内は和室を洋室に変更するなどの間取り改善、給湯器の設置と合わせた浴室のユニットバス化及び換気扇設置を予定します。また、福祉対応型改善として、トイレの水洗化と流し台・洗面台更新を令和4年度に予定します。
※合併浄化槽の設置を排水処理施設の整備（居住性向上型）として、令和4年度に予定します。

※なお、56号棟以外の住棟については、住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上（長寿命化型）は、劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を再判断します。

表. 住棟別改善計画

	建設年度	構造階数	住棟番号	住戸				共用部分						屋外・外構			
				居住性向上	福祉対応型	安全性確保	長寿命化	居住性向上	福祉対応型	安全性確保	長寿命化		居住性向上	福祉対応型	安全性確保	長寿命化	
				給湯器設置ほか	バリアフリー化	改善項目なし	配管の耐久性向上	改善項目なし	改善項目なし	エレベーター改善	二方向避難確保	屋上の耐久性向上	外壁の耐久性向上	配管の耐久性向上	排水処理施設整備	改善項目なし	改善項目なし
大荒井	H5	耐4	1														
	H5	耐4	2											●			
	H7	耐4	3														
	H14	耐5	5						●								
一ノ堰	S45	耐4	1		●		●			○				●			
	S46	耐4	6		●		●							●			
	S48	耐4	5		●		●							●			
	S49	耐4	7		●		●						●				●
	S50	耐4	8		●		●							●			
	S51	耐4	9		●		●							●			
	S56	耐3	10		●		●							●			
下台	S52	耐4	1		●		○							○			
	S52	耐4	2		●		○				●	●		○			
	S53	耐4	3		●		○				●	●		○			○
	S53	耐4	4		●		○				●	●		○			
	S54	耐4	5		●		○							○			
	S54	耐4	6		●		○							○			
菅井	S59	耐4	1								●	●					
	S60	耐4	2								●	●					
	S62	耐4	3								●	●		●			
	H1	耐4	4								●	●					
	H3	耐4	5								●	●					
改良住宅	S44	耐4	1		●					○				●			
	S44	耐4	2		●					○				●			
恵比寿喜田	S59	耐3	1		●						●	●					
	S60	耐3	2		●						○	○					
橋本前田	S56	簡2	-	●	●									●			

●：計画期間中に改善の対象とする項目 ○：計画期間後の改善となる項目

5 事業スケジュール

(1) 実施スケジュールの検討

公営住宅等長寿命化計画及び子育て世帯向け定住促進住宅整備計画の改定案に基づき、今後10年間の事業スケジュールについても見直しを行い、次頁のように設定します。

(2) 概算事業費及びLCCの算定

① 概算事業費

今後10年間で実施する改善事業についてこれまでの改善履歴等を参考に、概算事業費を試算しました。

【概算事業費】

団地名	工事内容	種別	概算事業費(千円)
大荒井	エレベータ改善	安全性確保	10,000
	浄化槽改修工事	居住性向上	60,000
一ノ堰	配管の耐久性向上	長寿命化	35,000
	バリアフリー化改善	福祉対応	56,000
	浄化槽改修工事	居住性向上	60,000
下台	屋根・外壁の耐久性向上	長寿命化	132,000
	バリアフリー化改善	福祉対応	48,000
菅井	屋上・外壁の耐久性向上	長寿命化	220,000
	浄化槽改修工事	居住性向上	60,000
改良住宅	下水道接続工事	居住性向上	10,000
	バリアフリー化改善	福祉対応	16,000
恵比寿喜田	屋上・外壁の耐久性向上	長寿命化	44,000
	バリアフリー化改善	福祉対応	16,000
橋本前田	子育て世帯向け改善(2戸)	居住性向上 福祉対応	20,000
概算事業費 計			779,000

表. 年次別改善事業計画 (1/2) (概算事業費：千円)

団地名	建設年度	構造階数	住棟番号	改善事業の内容				
				R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)
大荒井	H5	耐4	1					
	H5	耐4	2					
	H7	耐4	3					
	H14	耐5	5	エレベーター改善 【安全性確保】 (10,000)				
一ノ堰	S45	耐4	1				排水処理施設整備 浄化槽改修工事 【居住性向上】 (60,000)	配管の耐久性向上 【長寿命化】 (7,000)
	S46	耐4	6					
	S48	耐4	5					
	S49	耐4	7					
	S50	耐4	8					
	S51	耐4	9			配管の耐久性向上 【長寿命化】 (7,000)		
	S56	耐3	10					
下台	S52	耐4	1					
	S52	耐4	2			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】 (44,000)		
	S53	耐4	3	屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】 (44,000)				
	S53	耐4	4			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】 (44,000)		
	S54	耐4	5					
	S54	耐4	6					
菅井	S59	耐4	1		排水処理施設整備 浄化槽改修工事 【居住性向上】 (60,000)			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】 (44,000)
	S60	耐4	2					
	S62	耐4	3					
	H1	耐4	4					
	H3	耐4	5					
改良住宅	S44	耐4	1		排水処理施設整備 下水道接続工事 【居住性向上】 (10,000)			
	S44	耐4	2					
恵比寿喜田	S59	耐3	1					
	S60	耐3	2					
橋本前田	S56	簡2	-			子育て世帯向け改善 【居住性向上】 【福祉対応】 (12,000)		
年次別概算事業費				54,000	70,000	63,000	104,000	58,000

表. 年次別改善事業計画 (2/2) (概算事業費：千円)

団地名	住棟 番号	改善事業の内容				
		R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)
大荒井	1	排水処理施設整備 浄化槽改修工事 【居住性向上】 (60,000)				
	2					
	3					
	5					
一ノ堰	1					
	6	配管の耐久性向上 【長寿命化】 (7,000)				
	5					
	7	配管の耐久性向上 【長寿命化】 (7,000)				
	8					
	9					
	10					
下台	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
菅井	1					
	2	屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】 (44,000)				
	3		屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】 (44,000)			
	4			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】 (44,000)		
	5				屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】 (44,000)	
改良住宅	1					
	2					
恵比寿喜田	1					屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 【長寿命化】 (44,000)
	2					
橋本前田	—					
年次別概算事業費		118,000	46,000	46,000	46,000	45,000

※バリアフリー化改善については入居者退去時に随時実施

② 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

表. 住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

単位：千円

団地名	棟	戸数	建設年度	計画前		計画後		LCC 縮減効果 棟当たり 年間縮減額 (千円/棟・年)
				評価期間	LCC (千円/戸・年)	評価期間	LCC (千円/戸・年)	
一ノ堰団地	1号棟	16	S45	50	218	70	161	912
	6号棟	16	S46	50	199	70	144	880
	5号棟	16	S48	50	224	70	162	992
	7号棟	16	S49	50	218	70	157	976
	9号棟	16	S51	50	314	70	226	1,408
下台団地	2号棟	16	S52	50	335	70	269	1,056
	3号棟	16	S53	50	346	70	278	1,088
	4号棟	16	S53	50	346	70	275	1,136
菅井団地	1号棟	16	S59	50	363	70	285	1,248
	2号棟	16	S60	50	361	70	282	1,264
	3号棟	16	S62	50	353	70	276	1,232
	4号棟	16	H1	50	308	70	242	1,056
	5号棟	16	H3	50	293	70	230	1,008
恵比寿喜田	1号棟	12	S59	50	363	70	273	1,080
合 計								15,336

第2章 喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画（改訂）

1 市内の賃貸住宅に関する現状分析

国勢調査：平成17年以前の国勢調査結果は、旧5市町村（喜多方市・熱塩加納村・塩川町・山都町・高郷村）の5地域を合計した。

土地・統計調査：抽出調査のため、表章単位で四捨五入していることから、合計と内訳は必ずしも一致しない。

(1) 人口・世帯数の推移

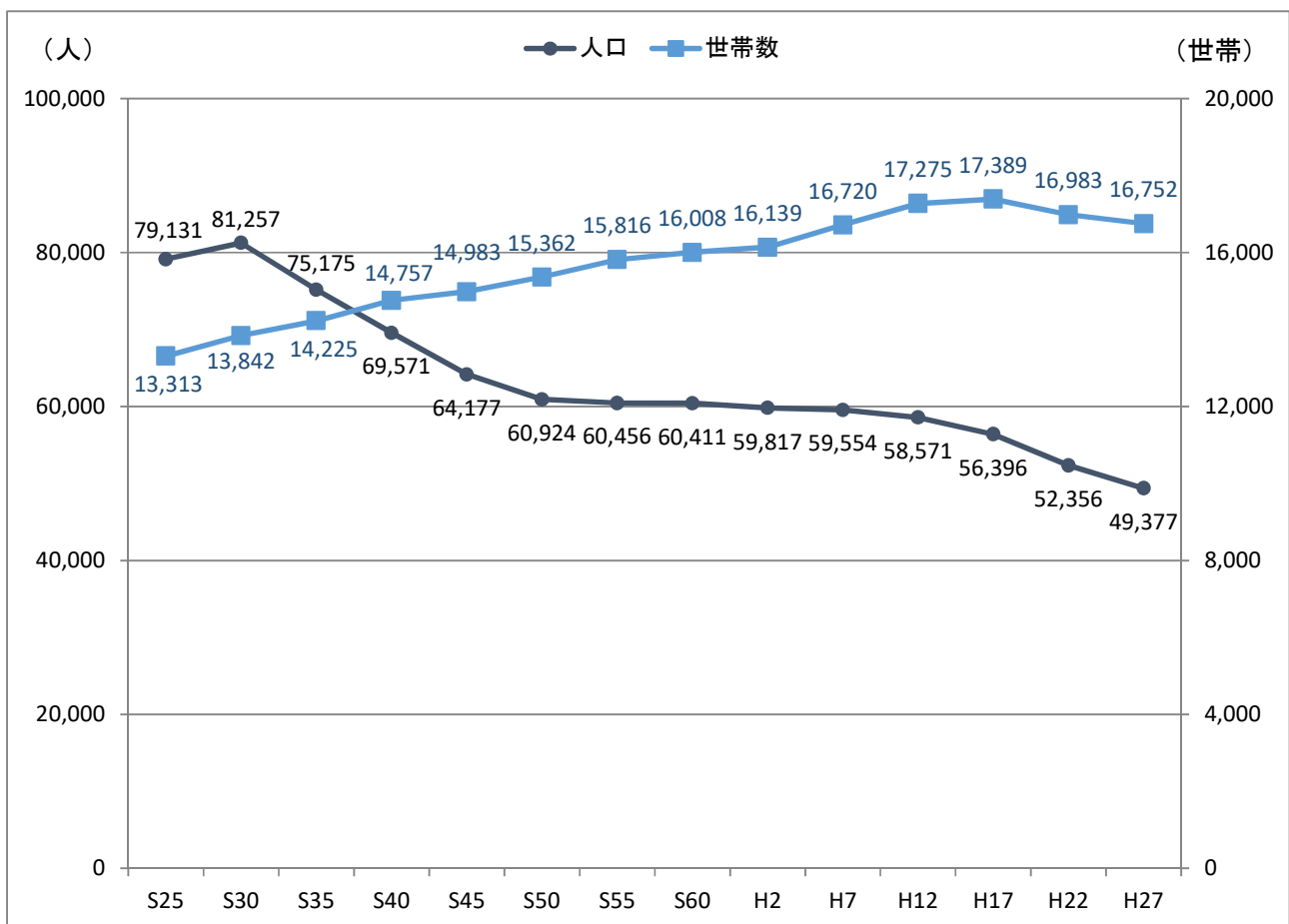
① 人口と世帯数

人口は、昭和30年の81,257人をピークに昭和50年まで減少を続けます。その後、横ばいの推移となりますが、平成12年から再び減少傾向となり、平成27年度には49,377人となっています。

世帯数は、平成17年まで増加を続け、その後は減少に転じています。現住人口調査の結果と合わせて近年の傾向を見ると、平成22年からの減少が著しくなっています。

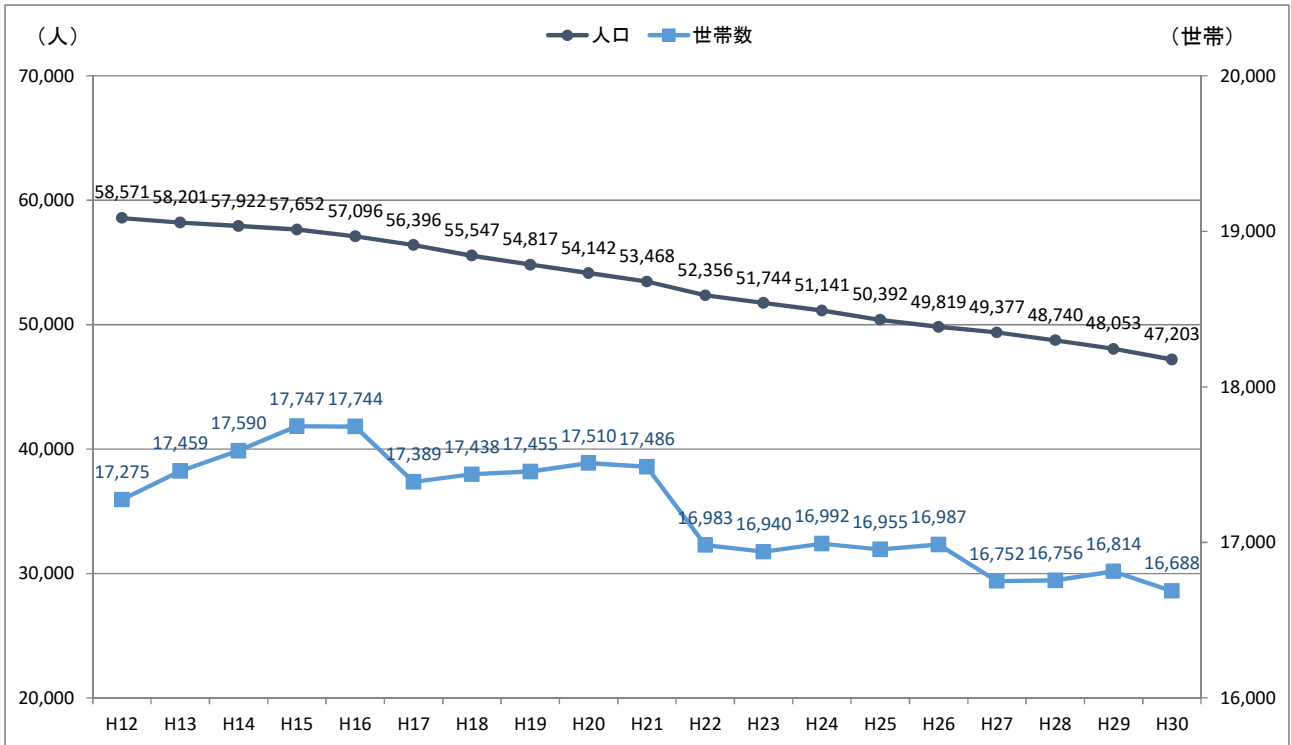
人口の減少が世帯数の減少を上回っているため、1世帯あたり人員は減少が続いています。

人口・世帯数の推移



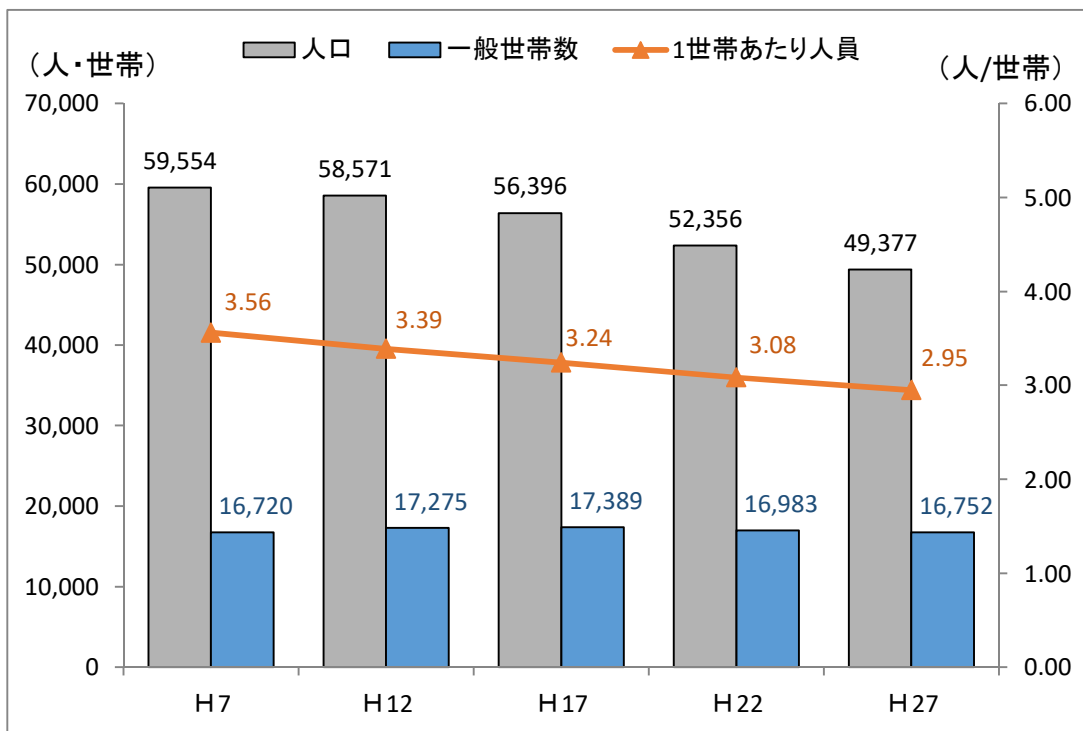
資料：各年国勢調査（統計きたかた H30 年）

近年の人口・世帯数の推移



資料：各年国勢調査と現住人口調査（統計きたかた H30 年）

1 世帯あたり人員の推移

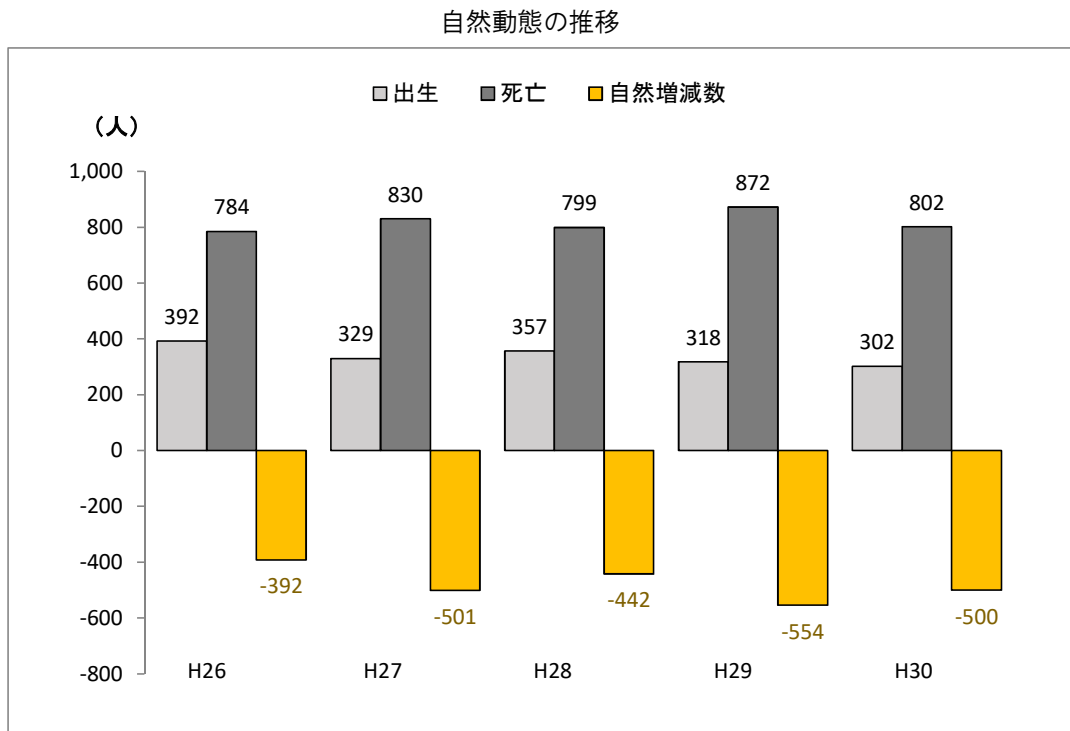


資料：各年国勢調査（統計きたかた H30 年）

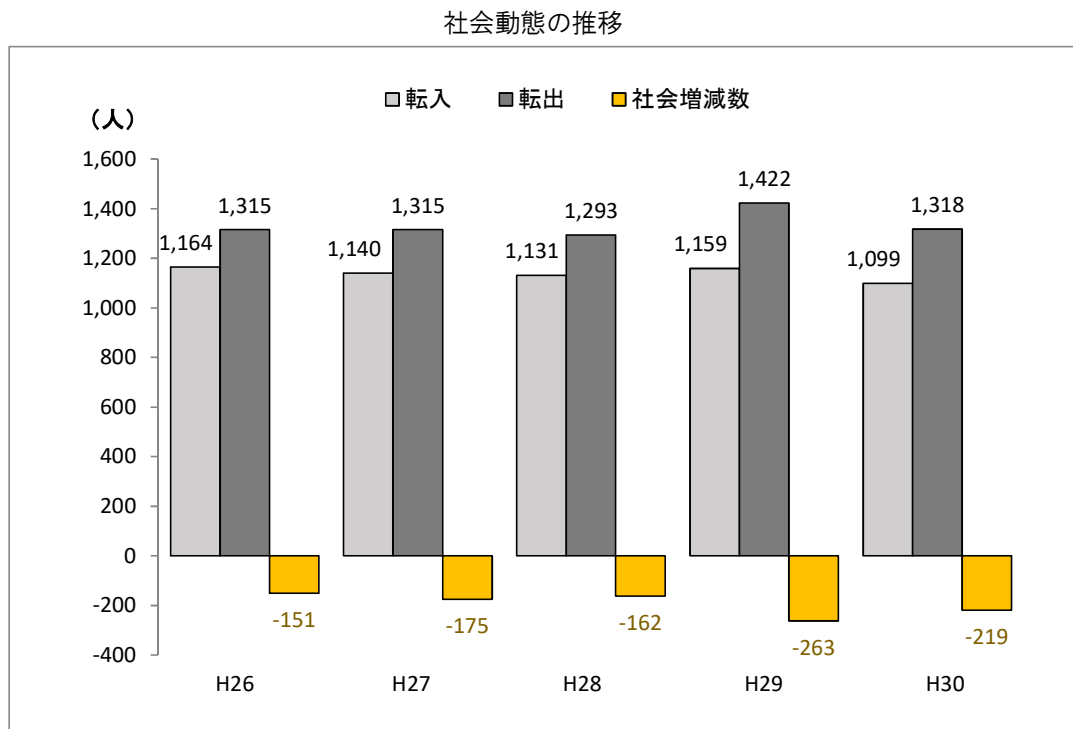
② 人口動態

過去5年間の自然動態の推移は、死亡者数が出生数を上回る自然減が続いており、出生数については平成26年の392人から平成30年の302人へと約4分の3まで減少しました。

社会動態の推移は、転出者数が転入者数を上回る社会減が続いており、その差は増加傾向となっています。



資料：現住人口調査 H30 年（統計きたかた H30 年）

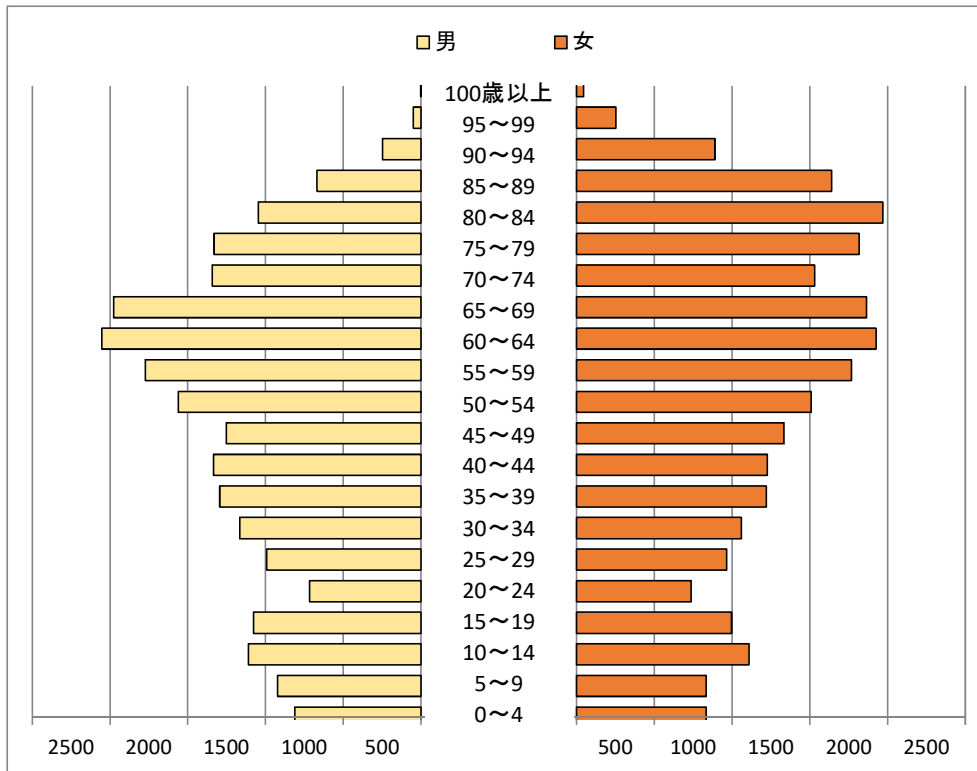


資料：現住人口調査 H30 年（統計きたかた H30 年）

③ 年齢構成

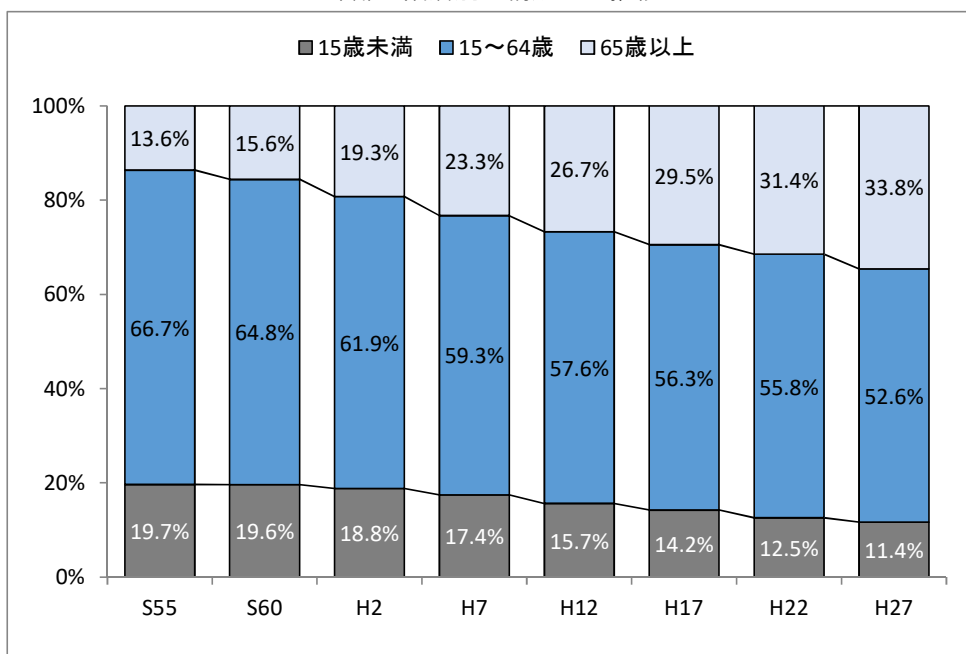
年齢3階層別の推移をみると、老年人口（65歳以上）は昭和55年の13.6%から平成27年の33.8%まで増加しましたが、生産年齢人口（15～64歳）と年少人口（15歳未満）は減少を続け少子高齢化が進んでいます。

男女別・5歳階級別の人口構成



資料：国勢調査H27年（統計きたかたH30年）

年齢3階層別の構成比の推移



資料：各年国勢調査

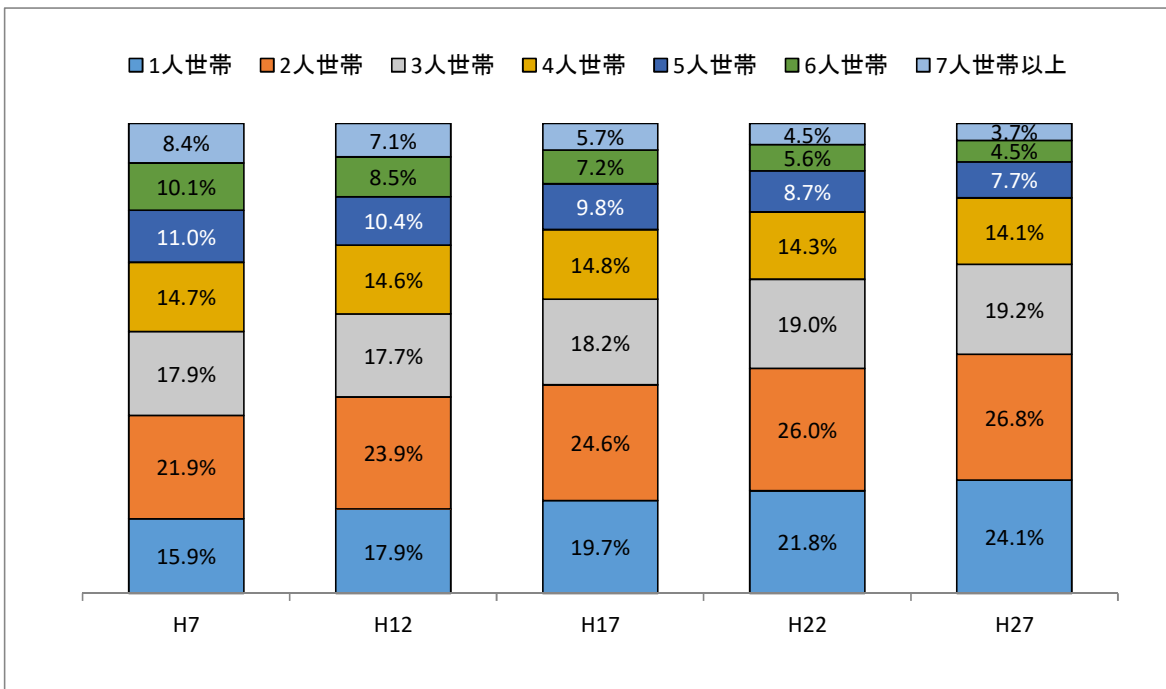
④ 世帯人員

人員別の世帯数は、平成27年には2人世帯が26.8%と最も多く、次いで1人世帯が24.1%、3人世帯が19.2%、4人世帯が14.1%の順となっています。

なお、平成7年からの推移をみると、5人以上の世帯数の割合は一貫して減少を続けており、1人から3人世帯の割合が増加となっています。特に1人世帯と2人世帯の合計は、平成27年には全体の約半数まで増加しました。

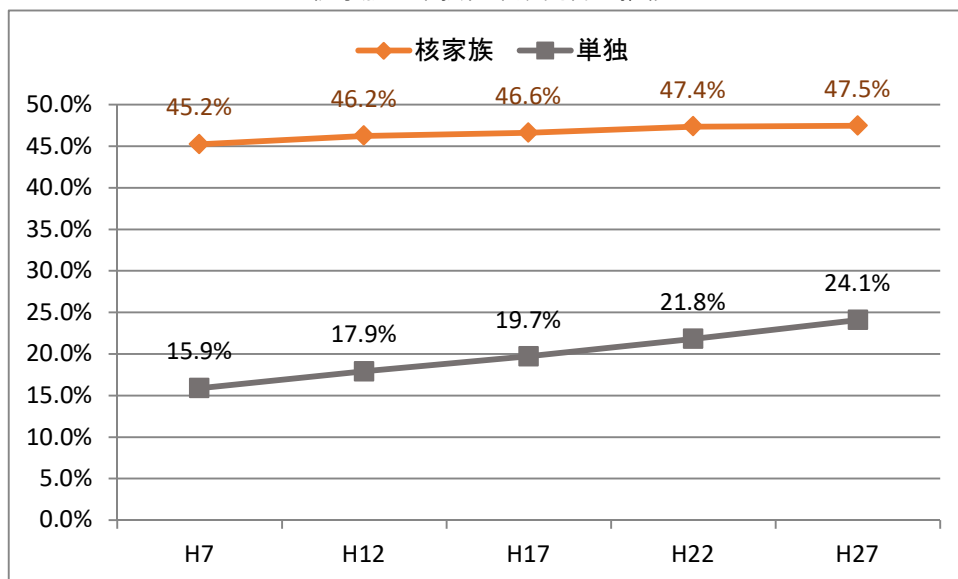
核家族世帯の割合は市全体の約半数で推移しており、わずかに増加傾向となっています。

人員別世帯数割合の推移



資料：各年国勢調査

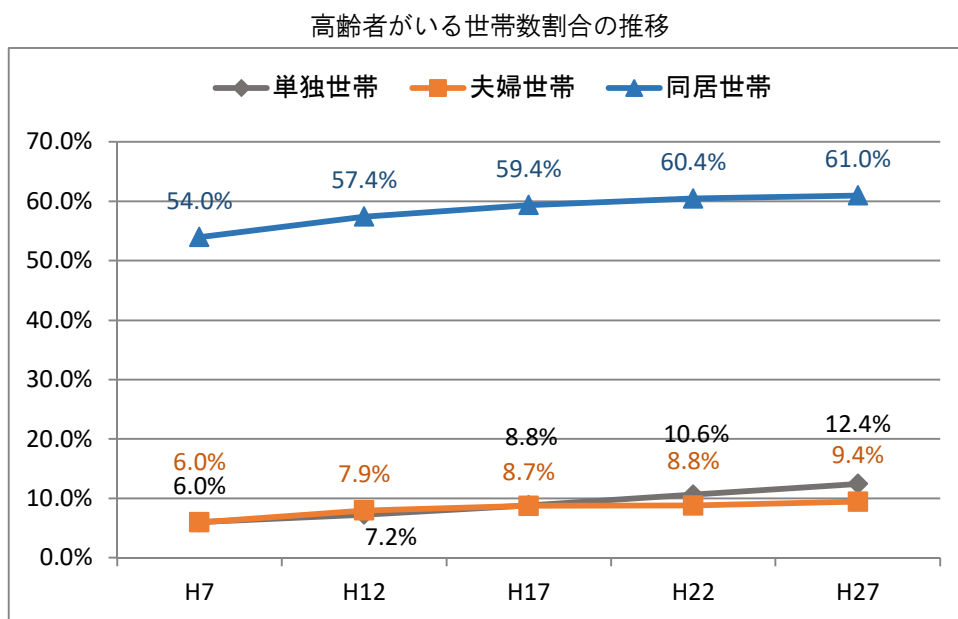
核家族と単身世帯数割合の推移



資料：各年国勢調査

⑤ 高齢者（65歳以上）がいる世帯数割合の推移

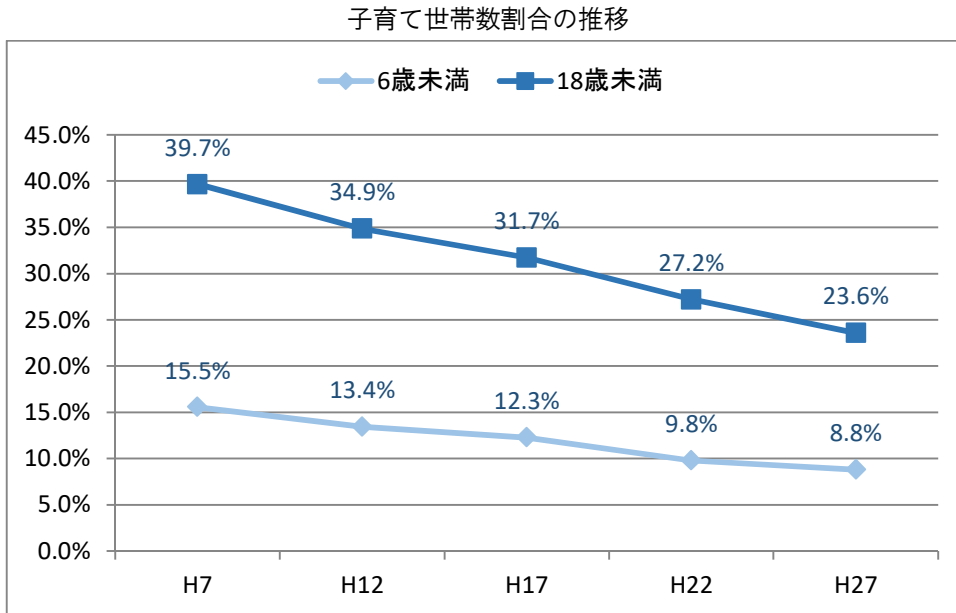
市内の総世帯数に占める高齢者世帯の割合はどの世帯も増加傾向となっていますが、なかでも単独の高齢者世帯では平成7年の6.0%から平成27年の12.4%と倍以上の増加となっています。



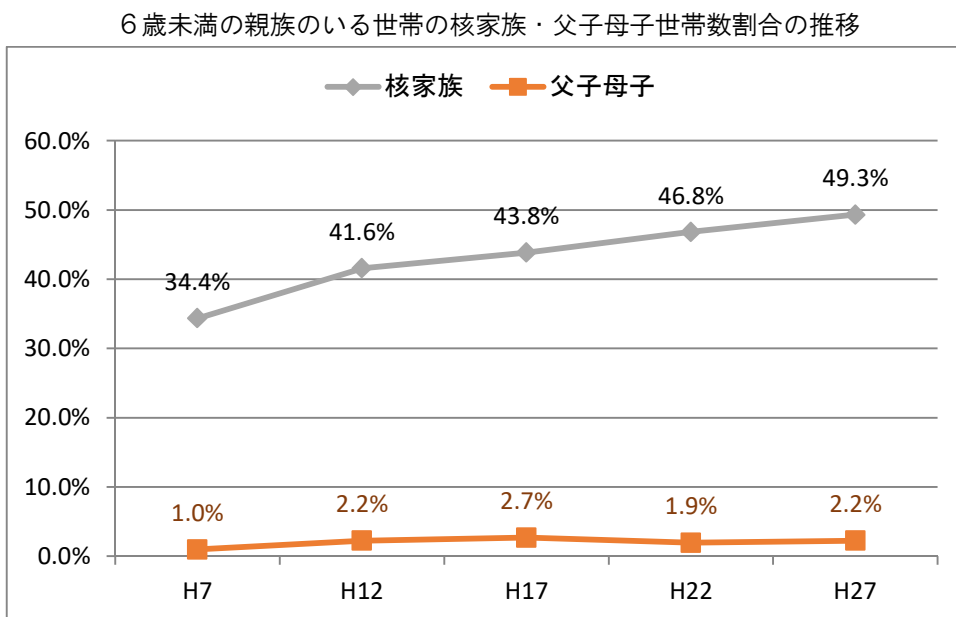
資料：各年国勢調査

⑥ 子育て世帯数割合（6歳未満・18歳未満の親族がいる）の推移

市内の総世帯数に占める子育て世帯の割合は、平成7年の39.7%から平成27年には23.6%まで減少しました。なかでも6歳未満の世帯のいる世帯は全体の1割に満たない数値となっています。6歳未満の親族のいる世帯の核家族世帯数割合は増加傾向となっています。



資料：各年国勢調査



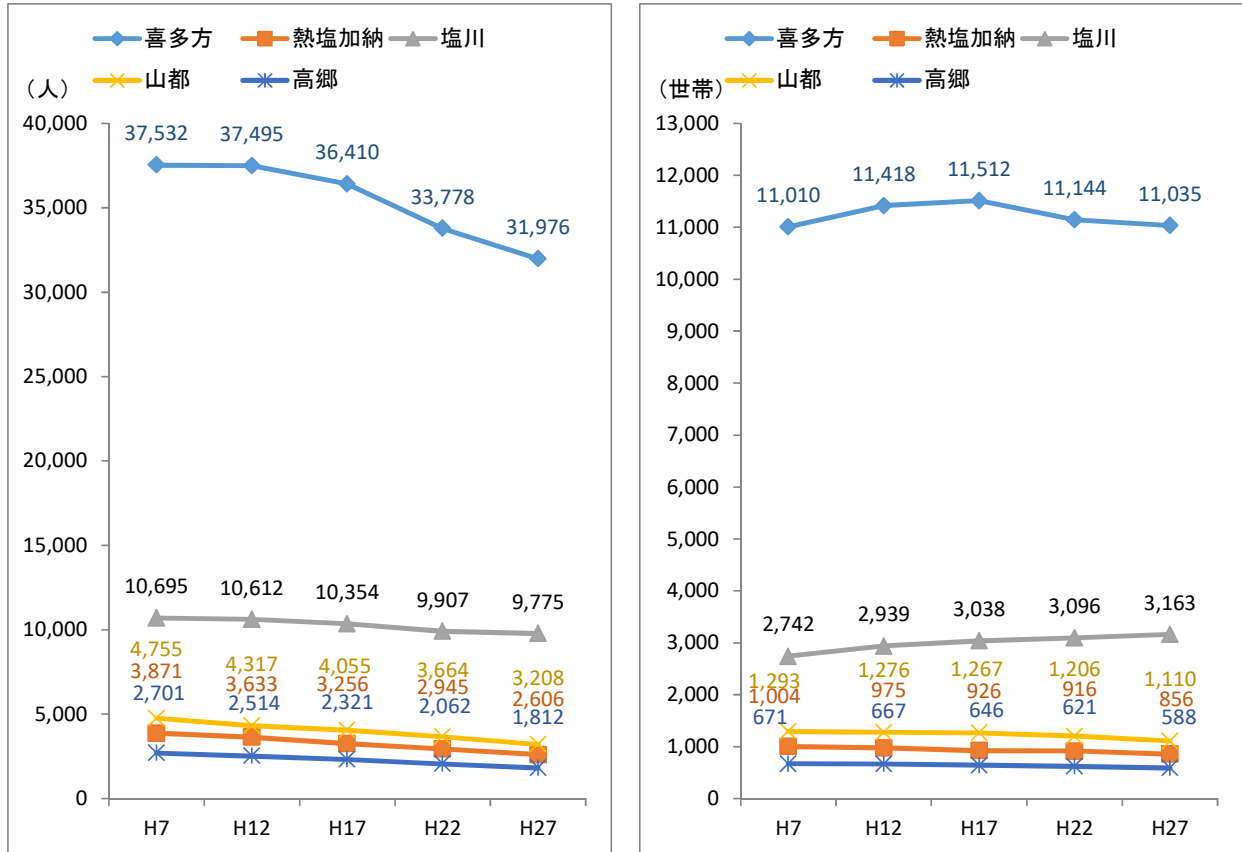
資料：各年国勢調査

⑦ 地域別の人口と世帯数、1世帯当たり人員の推移

5地域（喜多方・熱塩加納・塩川・山都・高郷）別の人口と世帯数の推移をみると、いずれの地域でも人口は減少となっています。世帯数は、喜多方地域が平成22年から減少しており、全体と同様の傾向となっています。その他、塩川地域のみ世帯数の増加が続いています。

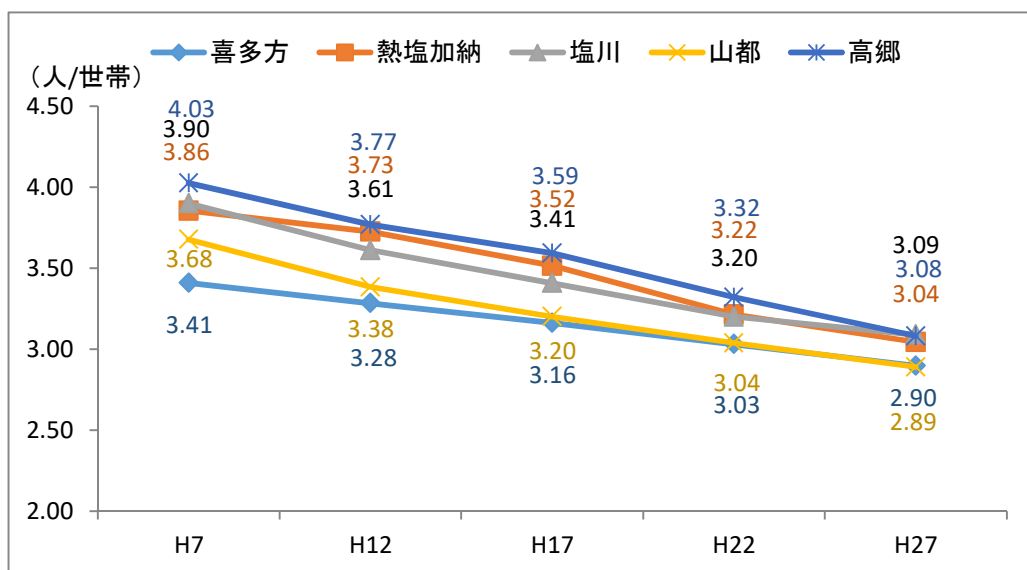
なお、全ての地域で1世帯当たり人員も減少しており、喜多方地域と山都地域では世帯人員が3.00を下回っています。

地域別人口と世帯数の推移



資料：各年国勢調査（統計きたかた H30 年）

地域別1世帯当たり人員の推移

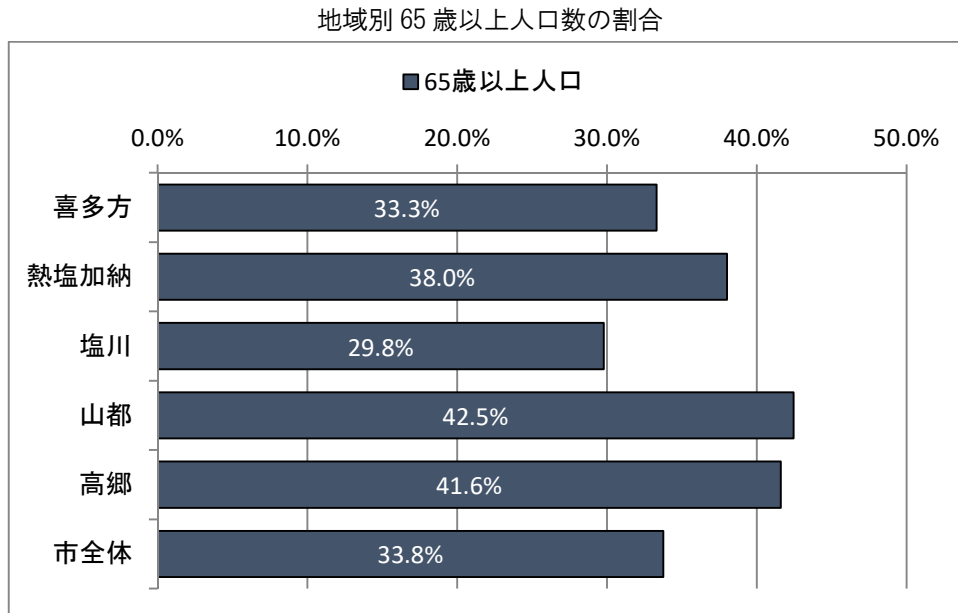


資料：各年国勢調査（統計きたかた H30）

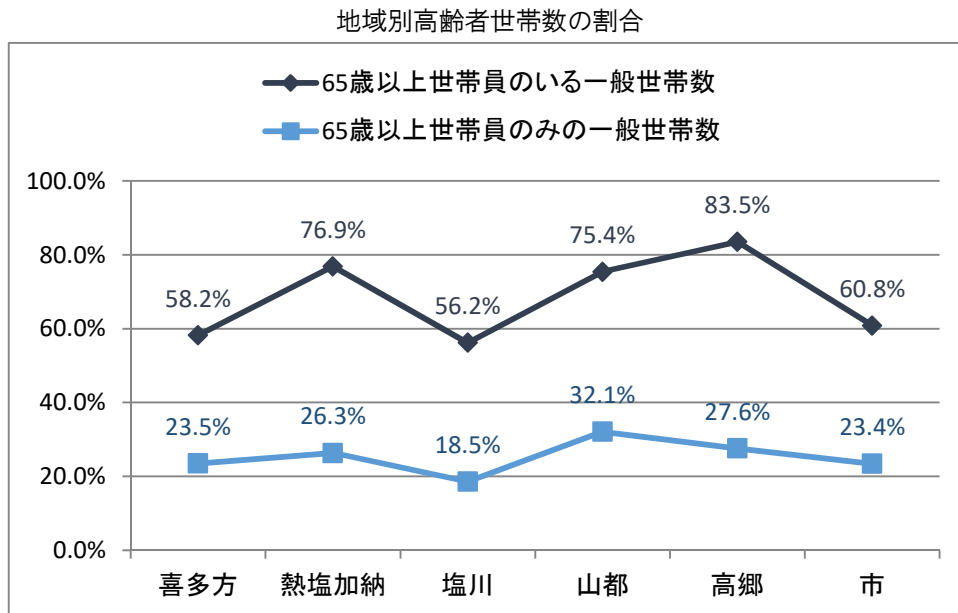
⑧ 地域別の高齢者（65歳以上）人口と世帯数の割合

5地域（喜多方・熱塩加納・塩川・山都・高郷）別の高齢人口割合をみると、山都地域の42.5%が一番高く、塩川地域の29.8%が一番低くなっています。

地域別高齢者世帯数の割合では、65歳以上世帯員のいる世帯は塩川地域が56.2%と最も低くなっています。また、65歳以上世帯員のみ在世帯は山都地域が32.1%と最も高い割合となっています。



資料：国勢調査 H27 年



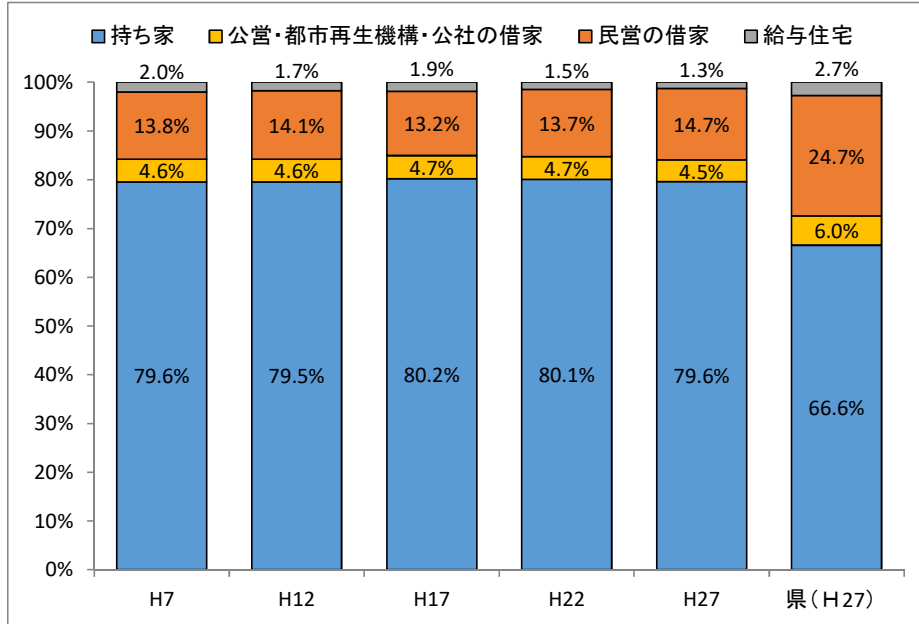
資料：国勢調査 H27 年

(2) 住宅ストックの推移

① 住宅所有関係別

住宅所有関係別世帯数は各住宅とも平成7年から横ばいの推移となっています。平成27年の福島県平均の割合と比較すると持ち家の割合が高く、民営の借家の割合が低くなっています。

住宅所有関係別世帯数割合の推移



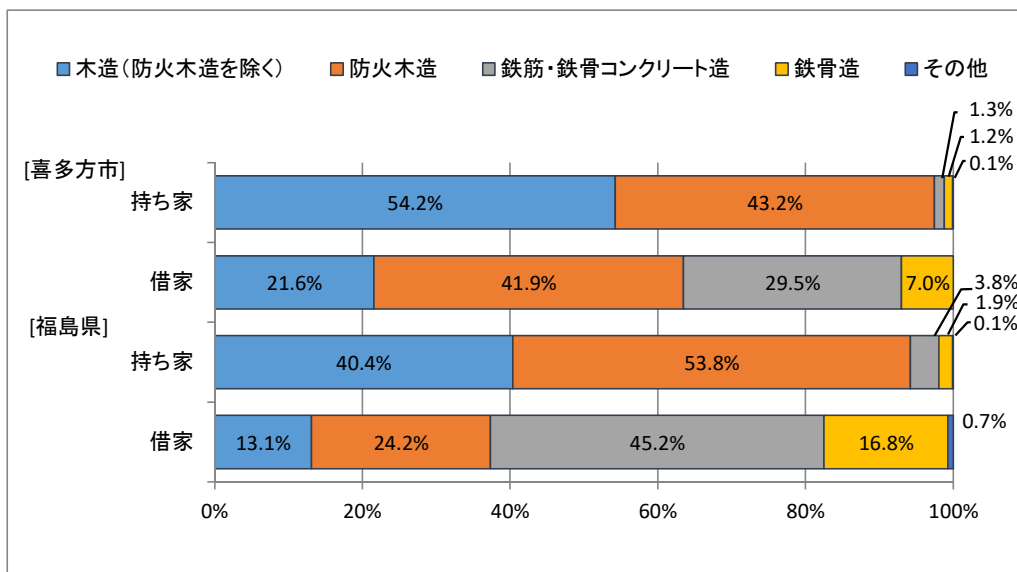
資料：各年国勢調査

② 住宅の構造

喜多方市の持ち家の97.4%、借家の63.5%は木造となっています。

福島県の数値と比較すると借家の木造の割合が高く、特に借家の防火木造の割合が高くなっています。

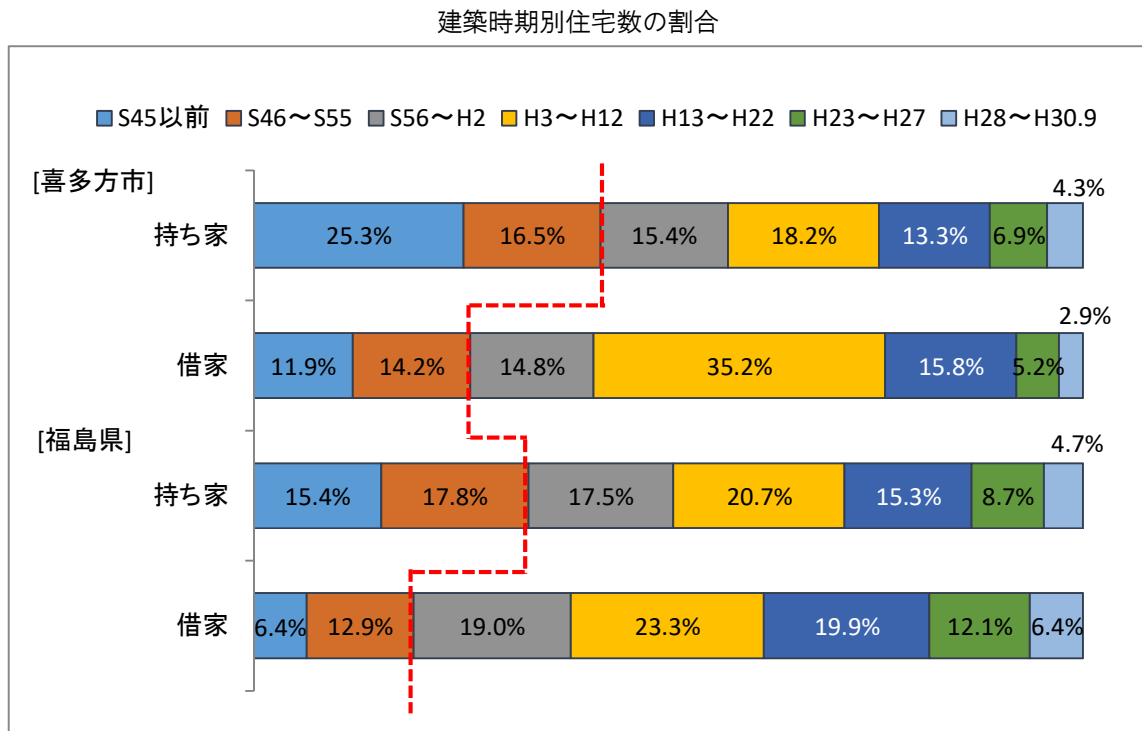
住宅の所有、構造別住宅数



資料：住宅・土地統計調査 H30 年

③ 住宅の建築時期

住宅の建築時期について、喜多方市の持ち家は、耐震設計基準が改正された昭和56年以前に建築された住宅が多く、借家や福島県平均と比較しても高い割合となっています。

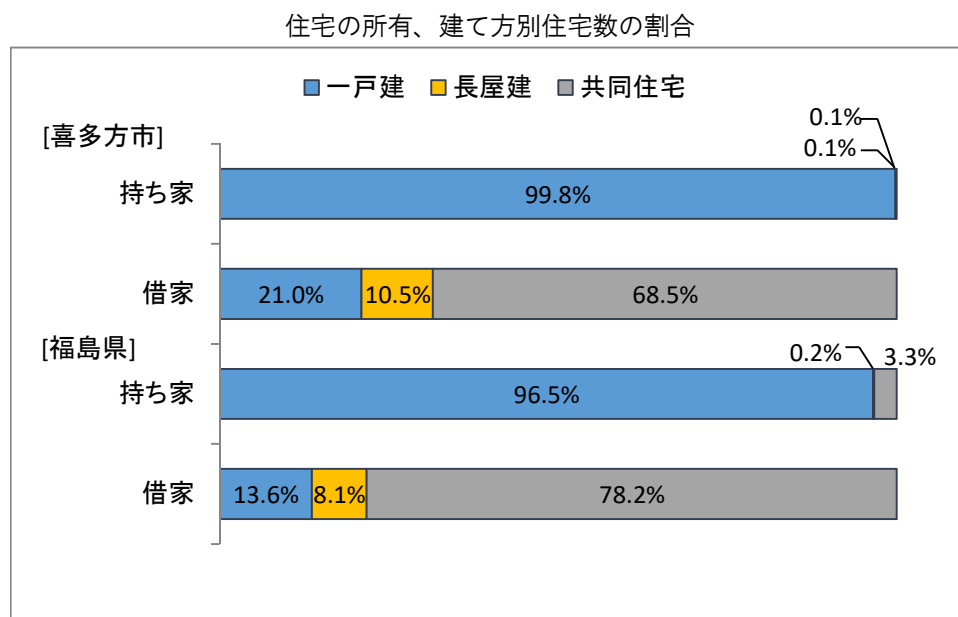


資料：住宅・土地統計調査 H30 年

④ 住宅の所有、建て方別住宅数の割合

持ち家のほとんどは一戸建てとなっています。

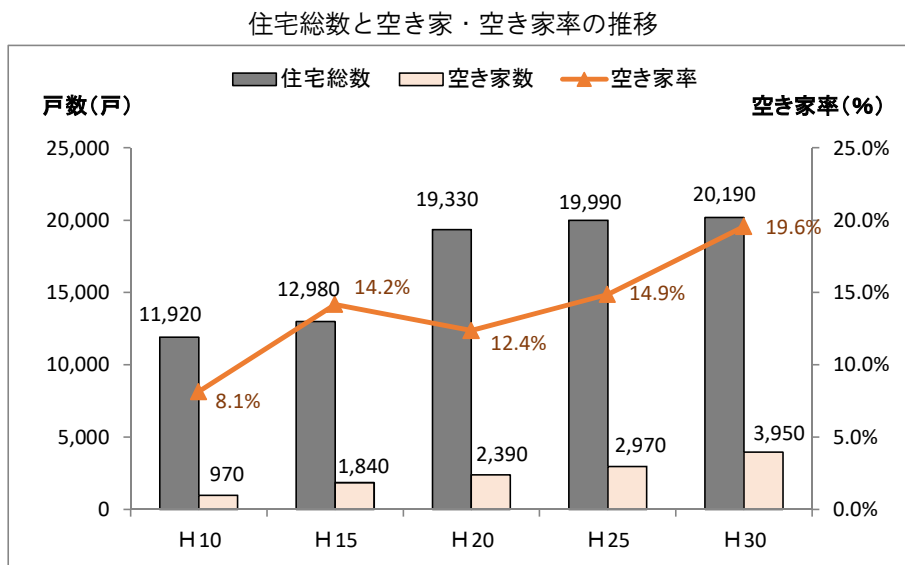
福島県と比較して、持ち家、借家ともに一戸建ての割合が高くなっています。



資料：住宅・土地統計調査 H30 年

⑤ 住宅総数と空き家

平成30年の住宅総数は20,190戸となっており、そのうち空き家は3,950戸、空き家率は19.6%と5年前に比べ約1,000戸増加しています。なお、空き家の内訳をみると、その他空き家が約7割を占めています。

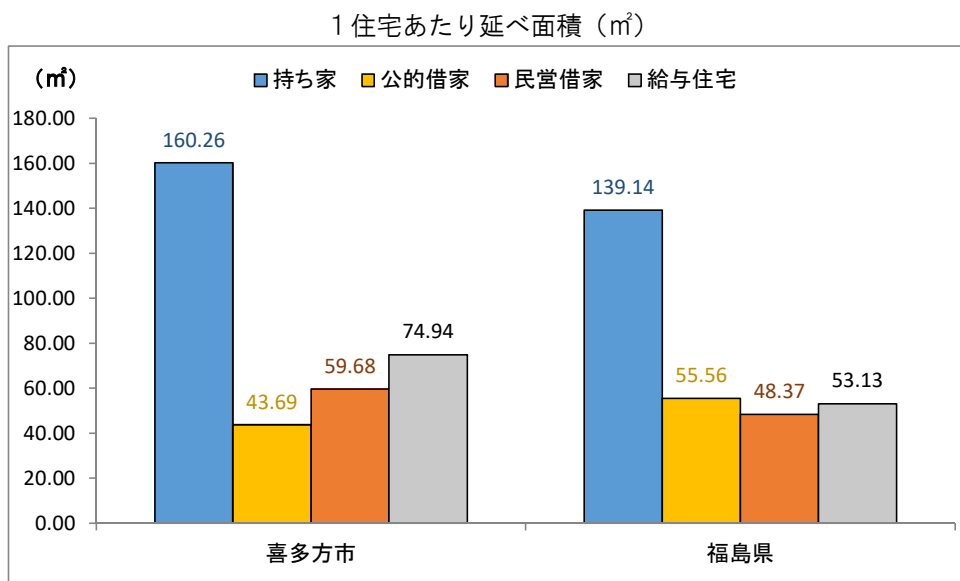


	空き家内訳				
	総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅
喜多方市	3,950	30	1,220	70	2,640
	100.0%	0.8%	30.9%	1.8%	66.8%
福島県	123,500	5,500	56,500	2,600	58,900
	100.0%	4.5%	45.7%	2.1%	47.7%

資料：住宅・土地統計調査 H30 年

⑥ 住宅の規模

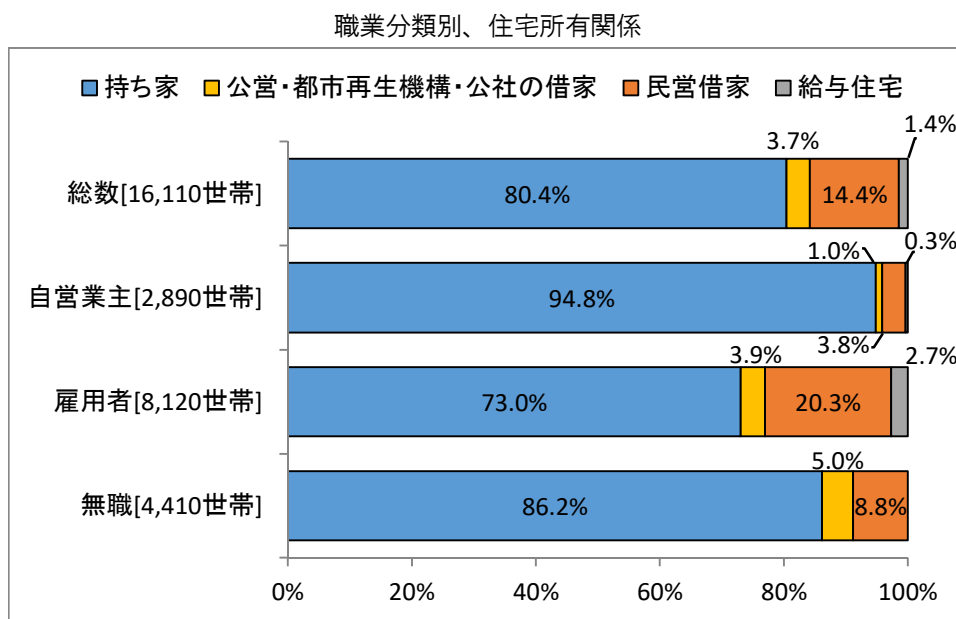
持ち家の1住宅あたりの延べ面積は、160.26㎡と県の数値(139.14㎡)を上回っています。民営借家、給与住宅でも福島県平均を上回っていますが、公的住宅のみ福島県平均より規模が小さい状況となっています。



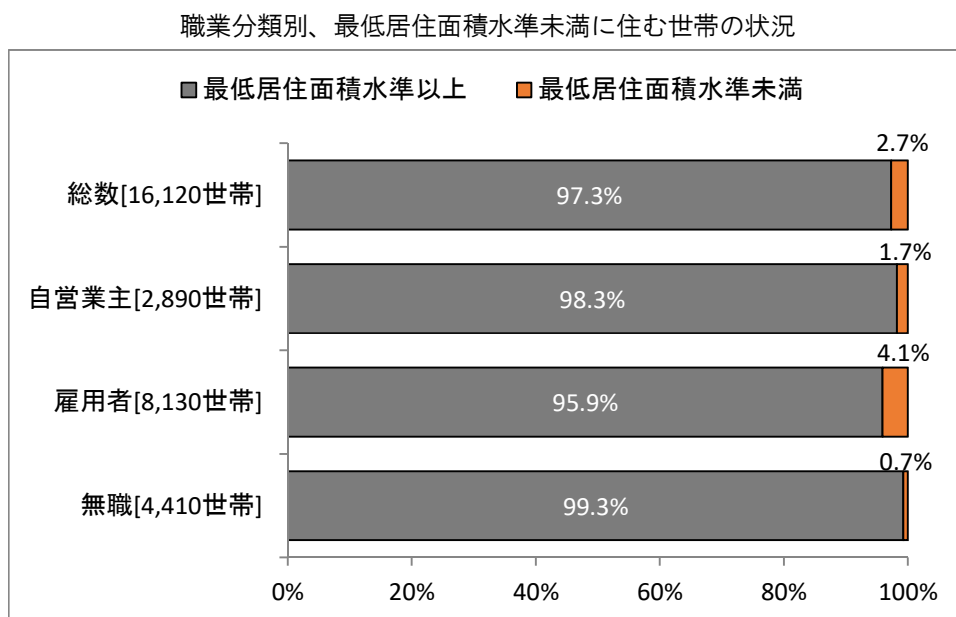
資料：住宅・土地統計調査 H30 年

⑦ 職業分類別の住宅所有関係

持ち家に居住する世帯が最も多かったのは自営業主の94.8%となっています。
最低居住面積水準未満に住む世帯の割合が最も高かったのは、雇用者の4.1%となっています。



資料：住宅・土地統計調査 H30 年



資料：住宅・土地統計調査 H30 年

⑧ 住宅の耐震化の状況

平成20年8月策定の「喜多方市耐震改修促進計画」によると、平成19年1月1日現在の課税台帳を基に、平成15年住宅・土地統計調査の調査結果を考慮した本市の住宅の耐震化の状況は下表のとおりです。

居住世帯のある住宅25,683戸のうち、耐震性がある住宅は約18,031戸で耐震化率は70.2%です。

表. 住宅の耐震化の現状と目標

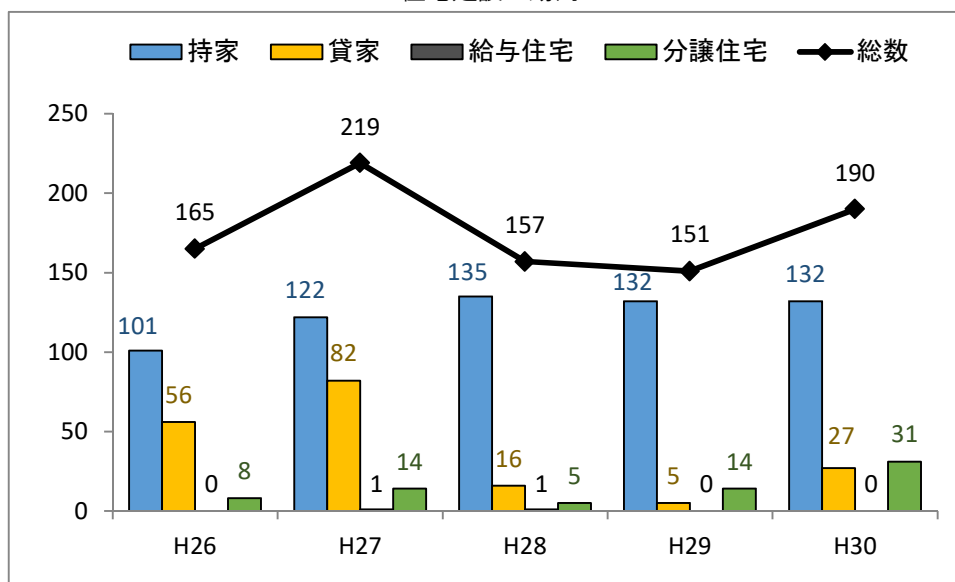
区分	総戸数 A=B+C	S56.6.1 以降 建築 B	S56.531 以前 建築 C	うち耐震性		耐震化済 戸数 F=B+D	耐震化率 (平成25年 度) G=F/A
				あり D	なし E=C-D		
木造	24,493	13,405	11,088	3,659	7,429	17,064	69.7%
非木造	1,190	669	521	298	223	967	81.3%
合計	25,683	14,074	11,609	3,957	7,652	18,031	70.2%
目標とする耐震化率(平成27年度末)							90.0%

資料：喜多方市耐震改修促進計画 H20

⑨ 新設着工数の推移

新設着工数の推移をみると、新設住宅総数は平成28年から一度減少したが、平成30年に再び増加し190件となっています。

住宅建設の動向

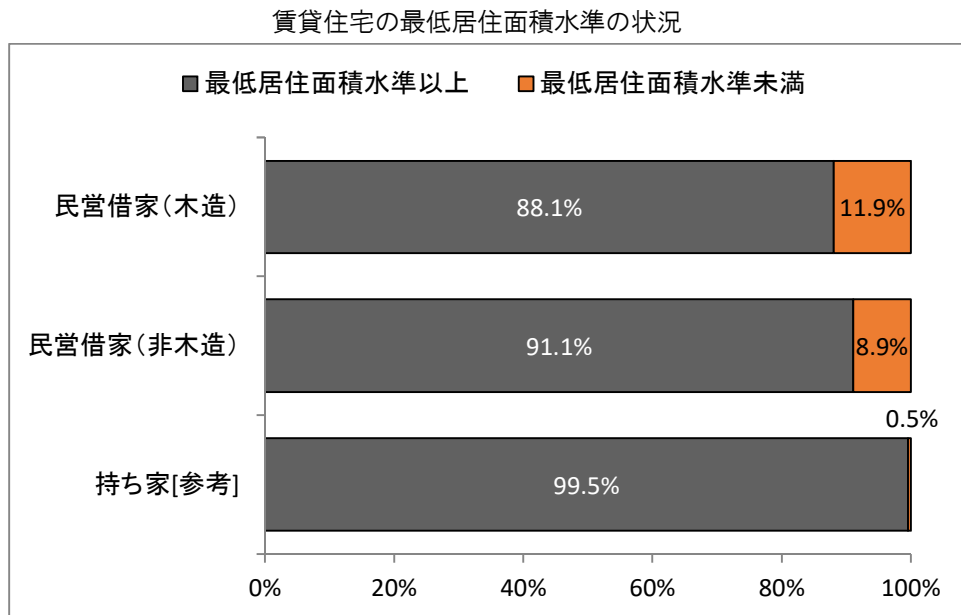


資料：各年住宅着工統計

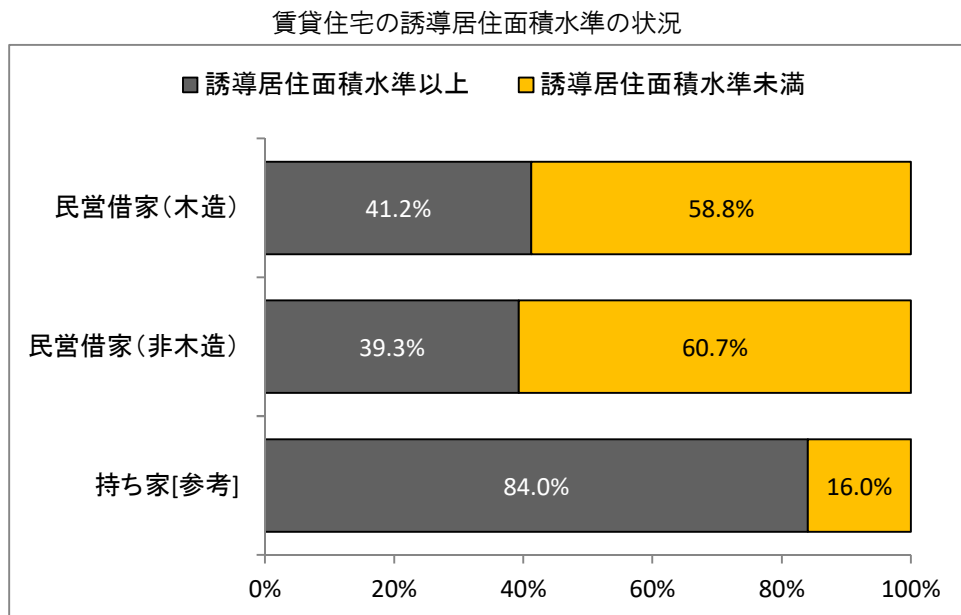
(3) 賃貸住宅の状況

① 賃貸住宅の居住面積水準

最低居住面積水準の状況を見ると、民営借家（木造）と民営借家（非木造）ともに9割近くの賃貸住宅が水準以上となっていますが、誘導居住面積水準ではどちらの住宅も半数以下となっています。



資料：住宅・土地統計調査 H30 年

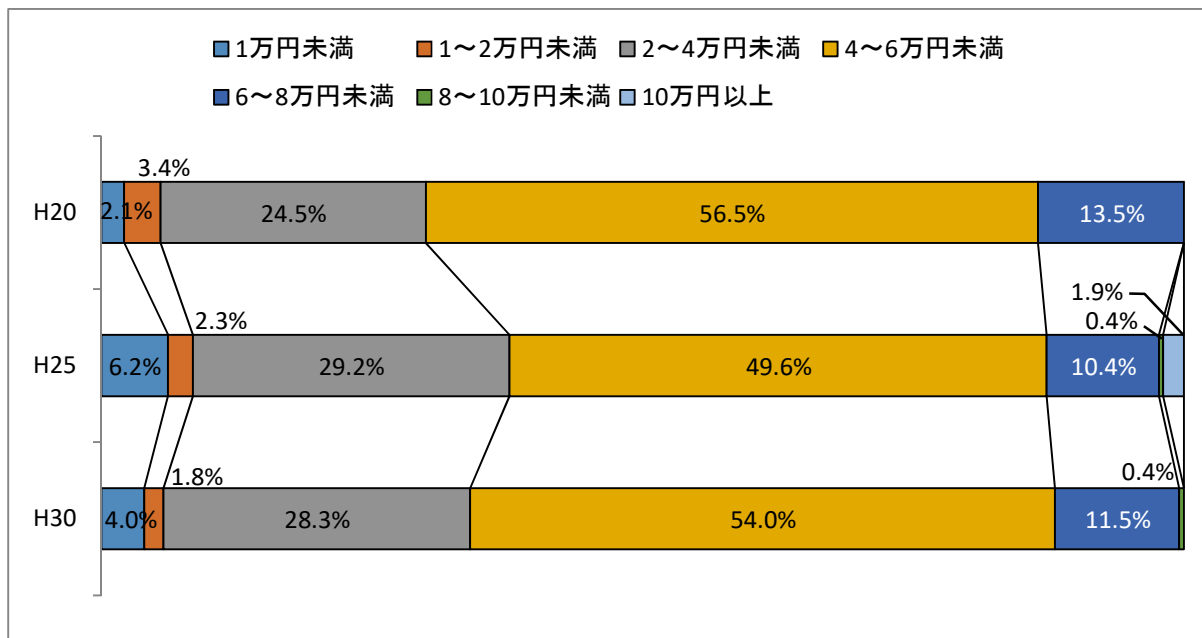


資料：住宅・土地統計調査 H30 年

② 賃貸住宅の家賃

賃貸住宅の家賃を平成20年から平成30年で比較すると内訳に差はあるものの、4～6万円未満までの住宅割合の合計が8割を超えています。

賃貸住宅の家賃の推移

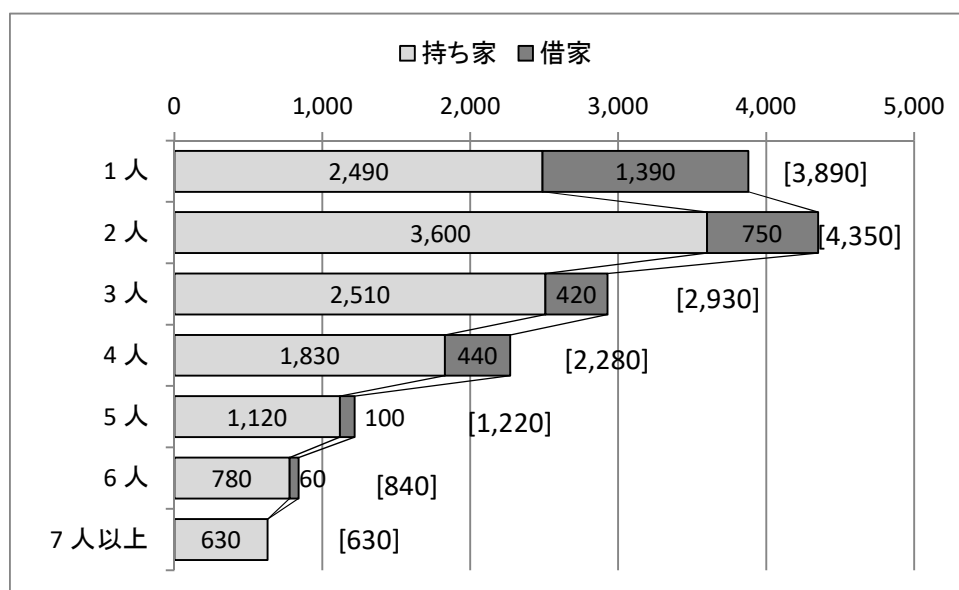


資料：住宅・土地統計調査 H30 年

③ 賃貸住宅居住世帯の世帯人員

持ち家と賃貸住宅（借家）別に世帯人員を見ると、持ち家では2人世帯が最も多く、次いで3人世帯となっていますが、賃貸住宅（借家）では1人世帯が最も多く、次いで2人世帯となっています。

住宅の所有関係別世帯人員



資料：住宅・土地統計調査 H30 年

④ 市内の賃貸物件の状況

喜多方市内でインターネット上に掲載されている子育て世帯向け（4人世帯の居住面積水準を参考に50㎡以上90㎡未満とする）の賃貸物件情報を検索したところ、令和元年10月21日現在、33件が該当しました。

これらの物件情報をみると、市全体では家賃の平均は5.35万円/月、面積の平均は58.02㎡、築年数の平均は築16.8年となっています。

また、賃貸住宅の面積別に家賃を見ると、50㎡以上60㎡未満は5.18万円/月、60㎡以上は5.64万円/月となっています。同様に築年数別に家賃を見ると、築10年未満は5.91万円/月と最も高く、築年数の上昇とともに家賃はおおむね低くなっています。

なお、築10年未満の物件は33件中10件、うち築5年未満の物件も9件あり、比較的新しい物件が市場に供給されています。

市内の子育て世帯向け賃貸住宅物件情報 地区別（令和元年10月21日現在）

市全体		喜多方(n=23)		塩川(n=10)	
家賃(平均)	5.35万円	家賃(平均)	5.17万円	家賃(平均)	5.74万円
面積(平均)	58.02㎡	面積(平均)	55.65㎡	面積(平均)	56.57㎡
築年数(平均)	築16.8年	築年数(平均)	築20.0年	築年数(平均)	築9.3年

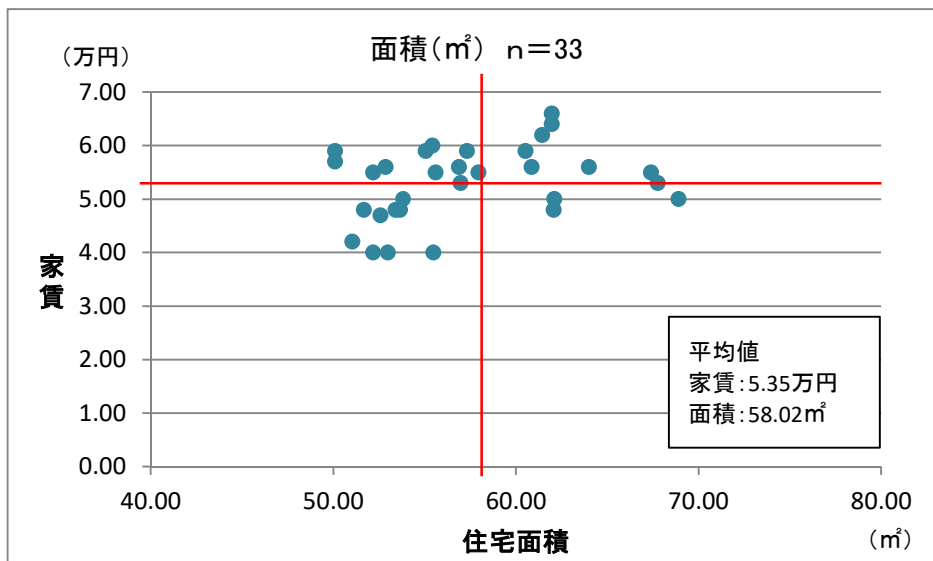
市内の子育て世帯向け賃貸住宅物件情報一覧（令和元年10月21日現在）

物件	所在地	間取り	面積(㎡)	家賃(万円)	共益費等(円)	完成年	築年数	構造階数	居室階数	交通アクセス
物件1	塩川町字館ノ内	1LDK	50.09	5.7	2,000	2019	0	木2	1	塩川駅徒歩5分
物件2	塩川町字館ノ内	1LDK	50.09	5.9	2,000	2019	0	木2	1	塩川駅徒歩5分
物件3	字青葉台	3DK	51.03	4.2	0	1990	29	木2	2	喜多方駅【バス】7分 喜多方二中前 徒歩10分
物件4	東桜ガ丘2丁目	2DK	51.67	4.8	2,500	2002	17	木2	2	喜多方駅からバスにて15分第二中学校南口下車徒歩3分(0.2km)
物件5	松山町村松字上川原	3K	52.17	4.0	0	1997	22	木2	1	喜多方駅徒歩50分
物件6	字行作	2LDK	52.17	5.5	0	1977	42	木1	1	喜多方駅徒歩9分
物件7	字前田	2DK	52.58	4.7	0	2003	16	木2	1	喜多方駅徒歩10分
物件8	字通船場	1LDK	52.86	5.6	2,500	2016	3	木2	2	喜多方駅徒歩15分(1.2km)
物件9	関柴町上高額字広面	2LDK	52.99	4.0	0	1996	23	木2	1	喜多方駅徒歩19分
物件10	塩川町字身神	2LDK	53.41	4.8	1,000	1995	24	木2	2	塩川駅徒歩8分
物件11	塩川町字身神281番地1	2LDK	53.65	4.8	1,000	1995	24	木2	-	塩川駅徒歩15分
物件12	字清水台2丁目	3DK	53.82	5.0	0	1996	23	木2	2	喜多方駅徒歩30分
物件13	関柴町上高額字上中	2LDK	55.06	5.9	0	2015	4	木2	2	喜多方駅 徒歩24分
物件14	字押切南1丁目	2LDK	55.44	6.0	5,000	2002	17	S2	1	喜多方駅徒歩1000m
物件15	字押切南1丁目	2LDK	55.44	6.0	5,000	2002	17	S2	1	喜多方駅【バス】3分 喜多方プラザ/管原町 徒歩2分
物件16	字押切3丁目	2DK	55.48	4.0	0	1995	24	木1	1	喜多方駅徒歩22分
物件17	塩川町字東栄町三丁目	2LDK	55.61	5.5	0	1991	28	S5	2	塩川駅600m
物件18	塩川町字東栄町四丁目	2LDK	56.89	5.6	1,500	2016	3	木2	2	塩川駅徒歩10分
物件19	字蒔田	2LDK	56.98	5.3	2,500	2010	9	木2	2	喜多方駅【バス】14分 南小田付 徒歩5分
物件20	関柴町上高額字北町	2LDK	57.32	5.9	2,000	2016	3	木2	2	喜多方駅徒歩25分
物件21	桜ガ丘1丁目	3DK	57.96	5.5	0	2008	11	木1	1	喜多方駅徒歩29分
物件22	塩川町	2LDK	60.54	5.9	0	2008	11	木2	2	塩川駅徒歩6分
物件23	字寺町南	2LDK	60.86	5.6	1,500	2005	14	不明2	1	喜多方駅徒歩17分
物件24	塩川町字東栄町五丁目	2LDK	61.45	6.2	1,500	2016	3	木2	2	塩川駅徒歩8分
物件25	塩川町字館ノ内	2LDK	61.96	6.4	2,000	2019	0	木2	1	塩川駅徒歩5分
物件26	塩川町字館ノ内	2LDK	61.96	6.6	2,000	2019	0	木2	1	塩川駅徒歩5分
物件27	字台	2LDK	62.07	4.8	2,500	2002	17	木2	1・2	喜多方駅徒歩30分
物件28	上三宮町上三宮字東原	3SDK	62.10	5.0	0	1995	24	木1	1	喜多方駅徒歩4500m
物件29	東桜ガ丘1丁目	3DK	64.00	5.6	0	1998	21	木2	1	喜多方駅徒歩35分
物件30	字さつきが丘	3LDK	67.40	5.5	0	1995	24	木2	1	喜多方駅徒歩12分
物件31	字西四ツ谷	3LDK	67.77	5.3	4,000	1980	39	RC4	1	喜多方駅徒歩20分
物件32	豊川町米室字大上川原	3K	68.90	5.0	0	1975	44	木1	1	喜多方駅徒歩11分
物件33	東桜ガ丘1丁目	2LDK	82.81	5.8	0	2001	18	木2	1~2	喜多方駅徒歩36分

市内の子育て世帯向け賃貸住宅物件情報の家賃相場（令和元年10月21日現在）

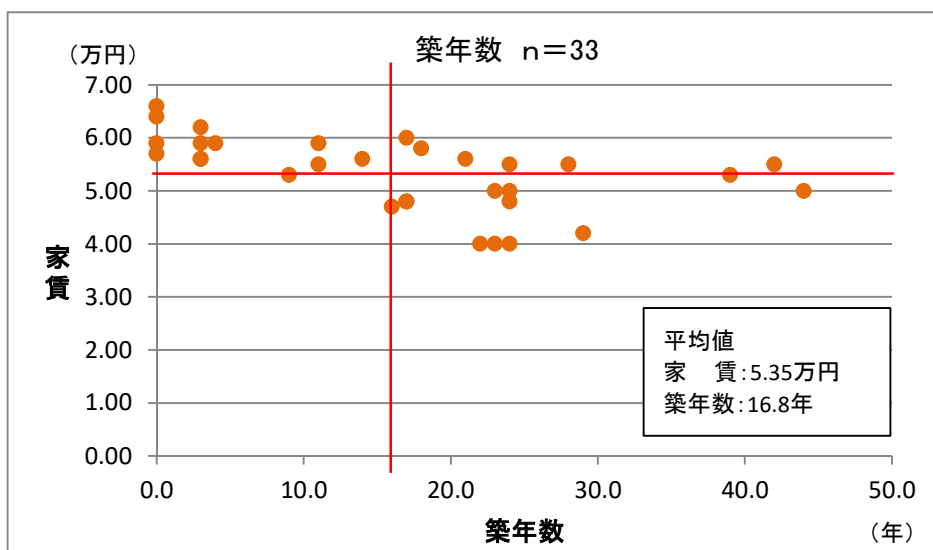
○面積別

50～59.99㎡	60㎡以上
5.18万円	5.64万円



○築年数別

0～9年	10～19年	20～29年	30年以上
5.91万円	5.46万円	4.76万円	5.27万円



【参考】住生活基本計画における「居住面積水準」

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位: ㎡)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者: 25㎡ ②2人以上の世帯: 10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	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を想定した場合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] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 [一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

⑤ 賃貸住宅の新築戸数

新築の民間賃貸住宅（居住面積が50㎡以上）は、平成28年度から平成30年度の3年間に、20戸供給されています。

No.	建設年度	建設場所	棟数	戸数	居住面積 (1戸あたり)	間取り	備考
1	H28年	喜多方地区	1棟	3戸	52.86㎡	1LDK	2階のみ 1階住戸は50㎡未満
2	〃	〃	1棟	3戸	62.82㎡	2LDK	2階のみ 1階住戸は50㎡未満
3	H29年	塩川地区	1棟	2戸	61.38㎡	2LDK	2階のみ 1階住戸は50㎡
4	H30年	喜多方地区	1棟	5戸	56.98㎡	2LDK	2階のみ 1階住戸は50㎡未満
5	〃	〃	1棟	4戸	57.44㎡	2LDK	2階のみ 1階住戸は50㎡未満
6	〃	〃	1棟	3戸	92.70㎡	3LDK	平屋
新築戸数（合計）				20戸			

※平成28年度から平成30年度の建築確認申請から作成

※戸数は居住面積が50㎡以上の住戸を対象

2 子育て世帯向け定住促進住宅に関する課題整理等

(1) 子育て世帯向け定住促進住宅の整備戸数の検証

① 整備戸数

総合戦略【第1版】では整備目標を50戸としています。

前計画のストック推計プログラムによる整備戸数の推計では、平成28年時点の推計戸数は49戸であり総合戦略の整備目標50戸と概ね同数となるため、整備戸数は50戸として計画が策定されています。

令和元年度時点、最新の住宅・土地統計調査結果（平成30年度版）等に入替を行い、再推計を行った結果、令和2（2020）年の推計戸数は39戸、目標年度の令和11（2029）年には36戸となりました。

（※整備戸数推計フロー参照）

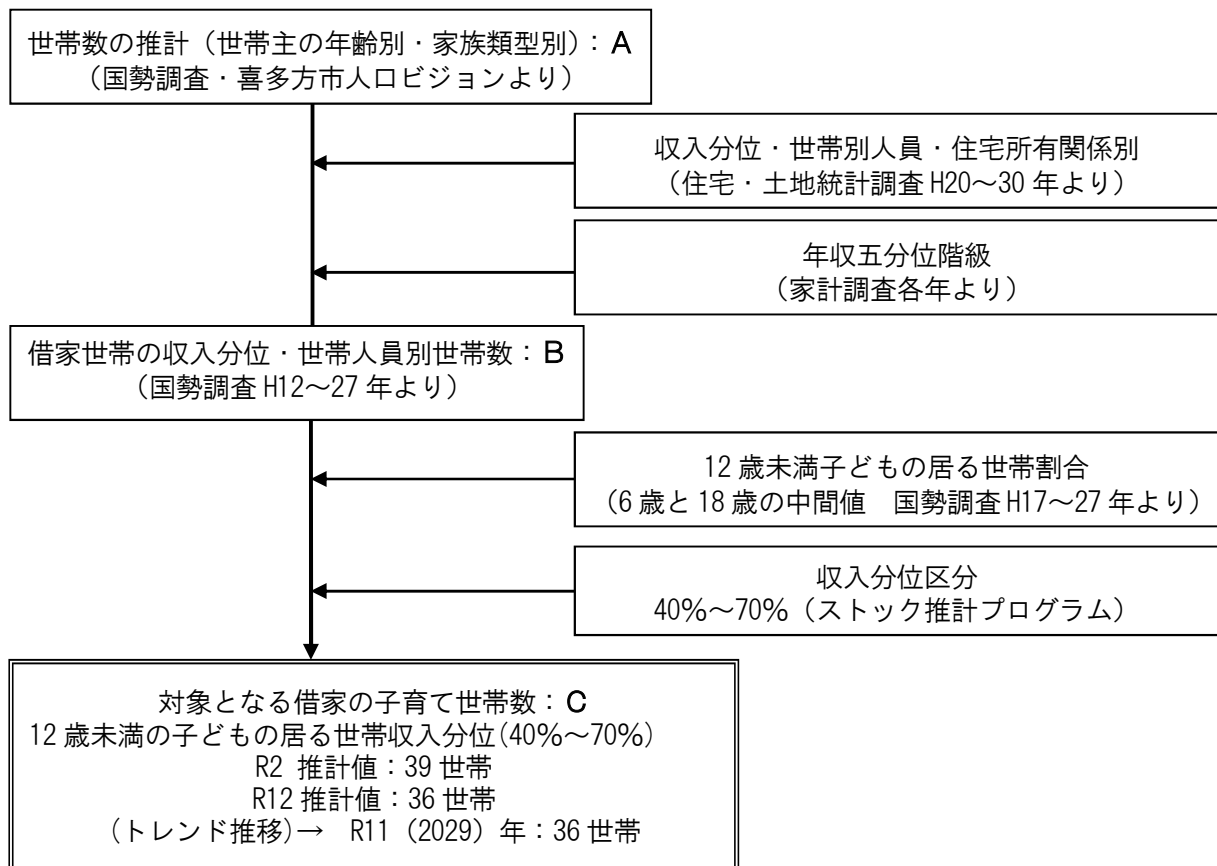
事業完了年度において人口減少による推計戸数の減少が見込まれますが、子育て支援や移住・定住等の支援施策などとの連携による人口減少の抑制の効果などを見極めながら整備を進める必要があります。

このため、人口や需要等の動向を踏まえた整備を行うため、段階的な整備を行うものとします。

本計画での整備戸数は整備済みの5戸を含む36戸として計画し、全体の整備戸数についてもこれまでの整備目標である50戸から推計最小値である36戸とします。

なお、事業期間中において人口や需要等の動向を踏まえ整備戸数の見直しを行うことを検討します。

整備戸数推計フロー



【ストック推計プログラムとは】

このプログラムは、公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定（H28年8月）に合わせて、国土交通省が新たに提供したプログラムである。また、このプログラムは、各自治体の将来のある時点（現在～目標年次〔国勢調査年次の5年毎〕）における、全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を算出できるが、その算出過程において、子育て世帯等の個別対象世帯を把握することが可能となっている。

表. ストック推計プログラム使用データの比較

プログラム 作業手順	入力データ	前回計画 (平成 29 年 3 月)	本計画 (令和元年)
ステップ0 世帯数の推計	【対象市区町村の人口推計】 喜多方市人口ビジョン（展望人口）	2010 年 ～ 2040 年	2015 年 ～ 2045 年
	【一般世帯数及び人口】 国勢調査（市・県）	平成 7 年 平成 12 年 平成 17 年 平成 22 年	平成 12 年 平成 17 年 平成 22 年 平成 27 年
	【対象市区町村における世帯主率の推計】 国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口・世帯数（県）	2014 年推計	2018 年推計
ステップ1 借家世帯の収入分 位・世帯人員別世帯数 の推計	【収入分位・世帯人員・住宅所有関係別世帯数】 住宅・土地統計調査（市）	平成 15 年 平成 20 年 平成 25 年	平成 20 年 平成 25 年 平成 30 年
	【各年間収入五分位階級の該当世帯の構成比】 家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）（全国値）	2002 年～2014 年	2005 年～2017 年
ステップ2 「公営住宅の施策対 象世帯」の推計	【12 歳未満の子どもがいる子育て世帯の割合の推計】 （6 歳、18 歳未満の子どもがいる子育て世帯の割合の中 間値） 国勢調査（市）	平成 12 年 平成 17 年 平成 22 年	平成 17 年 平成 22 年 平成 27 年
ステップ3 「著しい困窮年収未 満の世帯」の推計のベ ース作業	【1㎡あたりの家賃の推計】 民営借家の1畳当たり家賃（平均）の実績値 住宅土地統計調査（市）	平成 10 年 平成 15 年 平成 20 年 平成 25 年	平成 15 年 平成 20 年 平成 25 年 平成 30 年
	民営借家の1㎡当たり家賃（平均）の実績値 住宅土地統計調査（市）	平成 25 年	平成 30 年

② 対象世帯推計

前述した推計フロー及び子どもの年齢区分や収入分位区分に基づき、ストック推計プログラムより算出される推計値は以下のとおりとなります。

世帯数の推計（世帯主の年齢別・家族類型別）：A

【R2・2020年】

喜多方市

世帯主の年齢	総数						世帯主:男					世帯主:女				
	合計	単独世帯	夫婦のみ の世帯	夫婦と子 から成る 世帯	ひとり親と 子から成 る	その他の 一般世帯	単独世帯	夫婦のみ の世帯	夫婦と子 から成る 世帯	ひとり親と 子から成 る	その他の 一般世帯	単独世帯	夫婦のみ の世帯	夫婦と子 から成る 世帯	ひとり親と 子から成 る	その他の 一般世帯
総数	16,132	4,996	3,361	3,433	1,656	2,687	2,634	3,333	3,404	582	2,316	2,362	28	29	1,074	371
20歳未満	16	16	0	0	0	0	10	0	0	0	0	6	0	0	0	0
20～24歳	151	130	4	8	3	5	80	4	8	1	3	50	0	0	2	2
25～29歳	301	170	37	64	18	12	110	35	63	3	9	60	2	1	15	3
30～34歳	415	148	48	162	37	20	98	46	159	5	17	49	2	3	32	3
35～39歳	745	208	59	336	89	52	141	57	331	15	45	67	2	5	74	7
40～44歳	898	240	64	384	128	82	169	61	380	38	72	71	2	4	90	10
45～49歳	1,016	286	85	374	144	127	200	83	370	48	108	86	2	4	96	19
50～54歳	1,115	327	130	307	162	189	217	128	303	66	165	110	2	4	96	24
55～59歳	1,521	435	248	323	186	328	292	246	320	96	293	143	2	3	90	35
60～64歳	2,020	535	434	361	210	480	334	431	359	105	434	201	3	2	106	45
65～69歳	2,243	601	613	371	169	489	344	610	370	70	442	257	3	1	99	47
70～74歳	2,051	565	667	330	129	361	281	664	329	39	315	284	3	1	90	46
75～79歳	1,368	414	435	198	108	213	150	433	198	29	174	264	2	0	79	39
80～84歳	1,125	411	314	130	112	159	111	313	130	28	122	300	1	0	84	37
85歳以上	1,148	510	222	85	160	170	97	221	85	40	117	413	1	0	120	53

【R12・2030年】

喜多方市

世帯主の年齢	総数						世帯主:男					世帯主:女				
	合計	単独世帯	夫婦のみ の世帯	夫婦と子 から成る 世帯	ひとり親と 子から成 る	その他の 一般世帯	単独世帯	夫婦のみ の世帯	夫婦と子 から成る 世帯	ひとり親と 子から成 る	その他の 一般世帯	単独世帯	夫婦のみ の世帯	夫婦と子 から成る 世帯	ひとり親と 子から成 る	その他の 一般世帯
総数	14,538	4,865	3,178	2,996	1,525	1,973	2,555	3,155	2,971	530	1,654	2,310	24	25	995	320
20歳未満	16	16	0	0	0	0	10	0	0	0	0	6	0	0	0	0
20～24歳	84	75	2	4	1	2	46	2	4	0	1	29	0	0	1	1
25～29歳	247	139	30	51	17	9	91	29	50	3	7	48	1	1	14	2
30～34歳	397	144	47	151	38	16	97	45	149	5	14	47	2	2	33	2
35～39歳	604	173	52	265	78	35	118	51	261	12	31	55	1	4	66	4
40～44歳	656	182	47	278	97	51	127	46	275	24	43	55	1	3	74	8
45～49歳	967	281	74	357	153	103	192	72	352	49	86	89	2	4	103	17
50～54歳	1,070	313	125	322	158	153	207	123	319	75	132	106	2	3	83	20
55～59歳	1,196	380	210	257	144	204	247	208	255	78	176	133	2	2	67	28
60～64歳	1,468	470	327	253	159	259	279	325	251	79	223	192	2	2	80	36
65～69歳	1,736	559	459	265	147	305	311	456	264	63	265	248	3	1	84	40
70～74歳	1,832	590	565	272	127	279	299	562	271	37	237	291	3	1	90	42
75～79歳	1,840	594	590	260	133	262	259	588	259	36	219	335	2	1	97	43
80～84歳	1,289	446	406	162	112	164	161	405	162	30	131	285	1	0	82	33
85歳以上	1,136	501	245	99	161	130	111	244	99	40	87	390	1	0	121	43

借家世帯の収入分位・世帯人員別世帯数：B

【R2・2020年】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 238	238 ～ 354	354 ～ 496	496 ～ 727	727 ～	
1人	756	267	185	110	56	1,374
2人	350	137	121	87	57	752
3人	111	72	114	49	75	421
4人	103	81	142	70	55	451
5人	32	16	21	22	9	100
6人以上	0	14	36	11	0	60
合計	1,352	588	619	348	251	3,158

【R12・2030年】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 238	238 ～ 354	354 ～ 496	496 ～ 727	727 ～	
1人	681	241	167	99	50	1,238
2人	315	124	109	79	51	678
3人	100	65	103	44	67	379
4人	93	73	128	63	49	407
5人	29	15	19	19	8	90
6人以上	0	12	32	10	0	54
合計	1,219	530	558	314	226	2,846

対象となる借家の子育て世帯数：C

【R2・2020年】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
借家	2人	0	0	1	1	0
	3人	0	0	1	7	0
	4人	0	0	0	18	1
	5人	0	0	0	6	1
	6人以上	0	0	0	3	0

対象子育て世帯合計 39 世帯

【R12・2030年】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
借家	2人	0	0	1	1	0
	3人	0	0	1	6	0
	4人	0	0	0	16	1
	5人	0	0	0	6	1
	6人以上	0	0	0	3	0

対象子育て世帯合計 36 世帯

令和11(2029)年の対象子育て世帯合計は、トレンド推移値(均等推移)により、以下の様に変換されます。

- R2 (2020) 推計値：39 世帯
- R12 (2030) 推計値：36 世帯 →(トレンド推移)→ R11 (2029) 年：36 世帯

【喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画：平成29年3月】

平成27年及び平成37年の対象子育て世帯合計は、トレンド推移値(均等推移)により、以下の様に変換される。

- 2015年推計値：51 世帯 →(トレンド推移)→ 2016年：49 世帯
- 2025年推計値：27 世帯 →(トレンド推移)→ 2026年：25 世帯

令和11(2029)年の対象子育て世帯は36世帯と推計されましたが、「喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画(平成29年3月)」においては、2026年の時点の対象子育て世帯は25世帯となっており、今回の再推計結果では増加しています。

対象子育て世帯が増加した要因として、前項の「ステップ0」及び「ステップ1」で統計データの更新を行ったため(73頁参照)、将来の世帯数の減少傾向(傾きの緩和)と将来の借家世帯数の増加(借家率の増加)により、2030年における借家世帯が増加しているためと想定されます。

③ ニーズ調査結果の検証

市内に居住する子育て世帯を対象に平成28年9月に実施した「子育て世帯向け住宅に関する市民意識調査」結果では、「子育て世帯向け住宅」が整備された場合の入居希望回答数は99件(17.5%)となっていました。なお、入居希望とした回答者の住宅種別を見ると99件中25件(25.3%)は「持ち家(自己所有)」となっています。

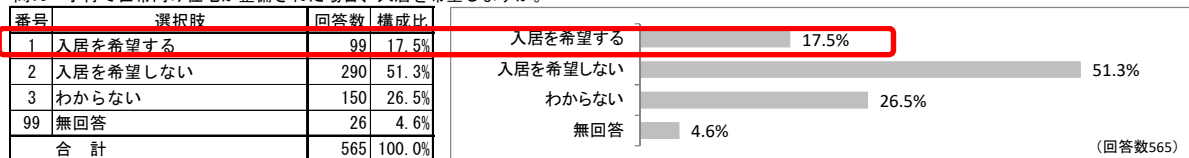
一方、平成30年に整備した「子育て世帯向け定住促進住宅」の内覧会の来場者数は56組となっており、このうち、「子育て住宅に入居希望」と「子育て住宅に入居を検討」と回答した来場者は25組となっています。

このように、ニーズ調査結果では入居希望は74件(持ち家居住を除く)であったものの、実際に入居を検討した数は25組(ニーズ調査結果の33.8%)まで減少し、さらに入居申込数は13組(ニーズ調査結果の17.6%)となっています。これは、一般的にニーズ調査や市場調査などの調査結果は需要の予測値と捉え、実際の需要予測は、実需要との乖離をできるだけなくすため、予測値だけでなく、市場性や認知率など様々な要因や因果関係を盛り込んだ予測モデルを構築して算出する必要があります。そのため、意向調査における需要予測値は74件であったものの、実需要との乖離が生じ、市場性や認知率などを盛り込むと実需要は2割程度が妥当であると推測されます。

よって、前項で対象となる子育て世帯の推計結果の概ね2割程度(36戸×20%=約7~8戸)が現実的なニーズとなると想定されます。

子育て世帯向け住宅が整備された場合の入居希望

問13 子育て世帯向け住宅が整備された場合、入居を希望しますか。



子育て世帯向け住宅の入居希望の住宅種別

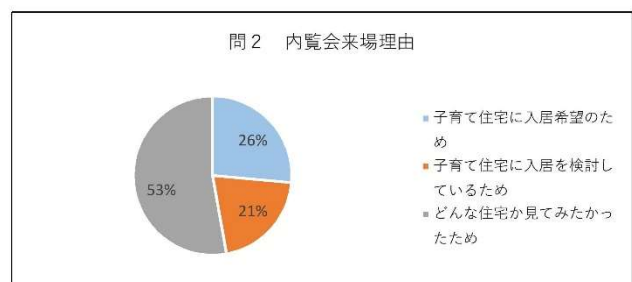
問7 現在お住まいの住宅の種類は何ですか。



子育て世帯向け住宅内覧会参加理由

問2 内覧会にお越しいただいた理由は次のうちどちらですか。

	1日目	2日目	総計
1 子育て住宅に入居希望のため	13	1	14
2 子育て住宅に入居を検討しているため	10	1	11
3 どんな住宅か見てみたかったため	19	9	28
総計	42	11	53



(2) 子育て世帯向け定住促進住宅の整備水準

① 新規整備による供給の場合

平成30(2018)年に大荒井団地内に建設されたA号棟(地域優良賃貸住宅)をはじめ、新規に子育て世帯向け定住促進住宅を整備する場合の整備水準は「喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画」で設定したものとします。

【喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画 54～55頁】

1 子育て世帯向け住宅に関する整備水準

(1) 誘導居住面積水準等への配慮

子育て世帯向け住宅の間取り・住戸面積の計画に際しては、住宅性能水準(全国住生活基本計画)にもとづき、個人のプライバシーや家族の団らん等に配慮した居住室、台所、水回り、収納スペース等の構成や規模における適正な水準を確保するとともに、住戸面積については、4人世帯(夫婦と6歳児以上が2人)の場合の誘導居住面積水準(全国住生活基本計画)である85㎡を参考に検討する。

(2) 間取り・住戸面積の設定

子育て世帯向け住宅は、小学校就学前の子どもを含む世帯の生活形態や他地区の事例等を考慮し、2LDK～3LDKの間取りに対応できるものとして整備する。また、子育て世帯向け住宅の整備方針にもとづき、広さや間取りにおいて浴室や洗面所、トイレなどにゆとりを持たせる配置とする。

(3) 住戸の基本的仕様

① 安心・安全面の対策

- ・転倒事故防止のための段差解消や滑りにくい仕上げとする
- ・転落防止手すりの設置や危険箇所への侵入防止対策(浴室扉の錠設置等)を講じる
- ・建具・設備によるけが等の防止対策(転倒防止、引き残しの確保、出隅部分面取り加工等)を講じる
- ・犯罪の防止に配慮した構造及び設備対応にするなど防犯対策に配慮する
- ・家具転倒防止や火災感知警報装置(連動型)の設置等による火災・災害対策を図る

② 子育てしやすい便利な機能

- ・洗面所・浴室・便所は、親子一緒に利用できる広さを確保する
- ・室内での物干しや掃除流しの設置等により家事の利便性を確保する
- ・玄関前廊下にはベビーカー用フックの設置、玄関にはベビーカー置場を確保する
- ・界床・界壁、開口部の遮音性を確保して、近隣への音の迷惑防止に配慮する
- ・手すりの設置等により移動の容易性を確保する

③ 子どもの健康と成長への配慮

- ・シックハウス症候群の原因となる建材でない内装仕上げとする
- ・照明のワイドスイッチの高さ、扉の取手位置や開閉しやすいレバーハンドルなど、子どもの利用と安全に配慮する
- ・子どもの成長に応じて十分な収納スペースの確保や間取りの変更が可能な構造及び設備機器の配置等に留意する

(4) 住宅タイプの検討

住宅タイプは、前提条件である本市木材利用推進方針に則り木造による整備を行うこととし、木造集合住宅の平屋建て又は2階建てを検討する。

② 既存住宅の改善による供給の場合

「市営住宅の課題の再整理（32 頁）」などを踏まえ、現在の居住ニーズに合致できない市営住宅ストックの活用を図る観点から、既存住宅の改善による供給の場合の子育て世帯向け定住促進住宅の整備水準については、以下のとおりとします。

2 既存住宅改善型子育て世帯向け住宅に関する整備水準

(1) 最低居住面積水準の確保

子育て世帯向け住宅の間取り・住戸面積の計画に際しては、上位計画である「喜多方市総合戦略（第2版）：平成30年2月」における人口の将来展望の希望出生率2.07の実現を目指すことに基づき、子育て世帯の世帯人員を夫婦と子ども2人の4人と設定します。

そのため、住宅性能水準（全国住生活基本計画）にもとづき、住戸面積については、4人世帯（夫婦と6歳児以上が2人）の場合の最低居住面積水準（全国住生活基本計画：22頁参照）である50㎡を確保します。

(2) 間取りの設定

子育て世帯向け住宅は、小学校就学前の子どもを含む世帯の生活形態や他地区の事例等を考慮し、寝室、居間、台所を確保できる2DK～3DKの間取りを基本とします。

(3) 住戸の基本的仕様

①安心・安全面の対策

- ・既存住宅の改善による供給となるため、安全面での対策として、昭和56年以降に建設された新耐震基準に基づく住宅とする。なお、旧耐震基準による住宅については耐震診断を行った上で耐震性能を有するとされたものとする。
- ・可能な限り転落防止手すりの設置や危険箇所への侵入防止対策（浴室扉の錠設置等）を講じる。
- ・家具転倒防止や火災感知警報装置（連動型）の設置等による火災・災害対策を図る。

②子育てしやすい機能

- ・水洗トイレ、洗面設備及び浴室（浴槽を備えていること）が設置されていること。
- ・台所、洗面所、浴室の3箇所に給湯設備が設置されていること。

③子どもの健康と成長への配慮

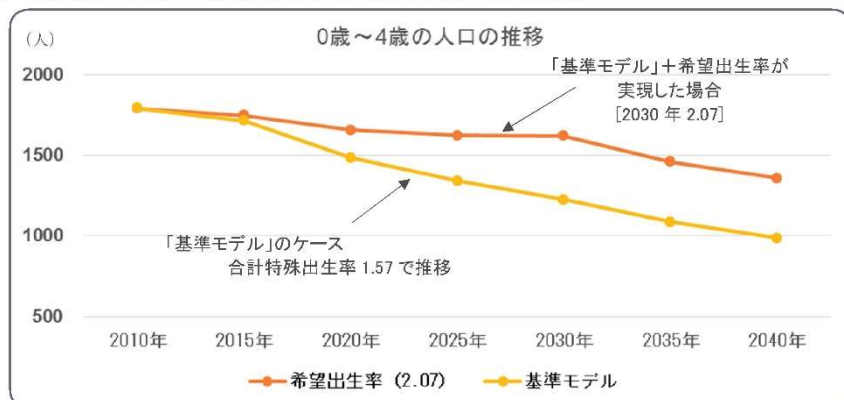
- ・シックハウス症候群の原因となる建材でない内装仕上げとする。
- ・照明のワイドスイッチの高さ、扉の取手位置や開閉しやすいレバーハンドルなど、子どもの利用と安全に配慮する。

④公営住宅等整備基準

- ・基本的な整備水準は、「喜多方市営住宅条例」（平成18年1月）の市営住宅の基準に基づくものとする。

【喜多方市長期人口ビジョンより 31 頁】

- 展望人口における喜多方市の希望出生率を2.07に設定



(3) 民間住宅（一戸建て）の空き家を活用した供給の検証

平成 29 年 3 月に策定された「喜多方市空家等対策計画」では、空家等対策の取り組み方針の一つとして「空家等の利活用促進」が位置づけられています。また、「市内の賃貸住宅に関する現状分析（64 頁）」の中でも空き家の増加が見られることなどを踏まえ、民間住宅（一戸建て）の空き家を活用した子育て世帯向け定住促進住宅の供給について検証を行います。

① 市内の空き家の状況

「喜多方市空家等対策計画」では、市内の空家等の件数は 1,921 件あり、そのうち、損傷が激しく危険な C・D ランクの空家が件数全体の約 3 割を占めています。

また、空家アンケート調査結果では、平成に入ってから空家になった建物が増加しており、空家の多くが旧耐震基準による建物であるとされ、昭和 56 年以前の住宅が多く耐震性能を有するか判断できない空き家が多いことが想定されます。

※本市では空き家の利活用について、空き家バンクなどの取り組みを行っているが、子育て世帯による利活用は進んでいない

⇒空き家の利活用は、耐震性能の確保や設備類の老朽化等の課題により、若い世代の利活用が進まないと考えられます。

【喜多方市空家等対策計画 7 頁】

地 区	調査対象 建物件数	空き家等 件数のうち 住宅の件数	空家率 (%)	危険度ランク								
				A		B		C		D		
				件数	率(%)	件数	率(%)	件数	率(%)	件数	率(%)	
喜多方地区	喜多方	24,462	397	1.6	126	32.0	147	37.0	91	23.0	33	8.0
	松山町		99	0.4	41	41.0	31	31.0	19	19.0	8	8.0
	上三宮町		29	0.1	17	59.0	8	28.0	2	7.0	2	7.0
	岩月町		53	0.2	15	28.0	16	30.0	16	30.0	6	11.0
	関柴町		54	0.2	28	52.0	10	19.0	11	20.0	5	9.0
	熊倉町		42	0.2	9	21.0	19	45.0	10	24.0	4	10.0
	慶徳町		37	0.2	10	27.0	15	41.0	10	27.0	2	5.0
	豊川町		79	0.3	26	33.0	30	38.0	11	14.0	12	15.0
	計		790	3.2	272	34.0	276	35.0	170	22.0	72	9.0
熱塩加納町	熱塩加納地区		3,142	152	4.8	70	46.0	27	18.0	31	20.0	24
塩川町	塩川地区	7,340	50	0.7	15	30.0	22	44.0	12	24.0	1	2.0
	堂島地区		33	0.4	8	24.0	14	42.0	8	24.0	3	9.0
	姥堂地区		37	0.5	17	46.0	10	27.0	9	24.0	1	3.0
	駒形地区		59	0.8	16	27.0	22	37.0	13	22.0	8	14.0
	計		179	2.4	56	31.0	68	38.0	42	23.0	13	7.0
山都町	山都地区	3,577	183	5.1	49	27.0	76	42.0	38	21.0	20	11.0
高郷町	高郷地区	2,347	68	2.9	22	32.0	26	38.0	14	21.0	6	9.0
	合計	40,868	1,372	3.4	469	34.0	473	34.0	295	22.0	135	10.0

表 2：空家実態調査結果（住宅の空家件数）

（危険度のランク分類 ABCD 判定）

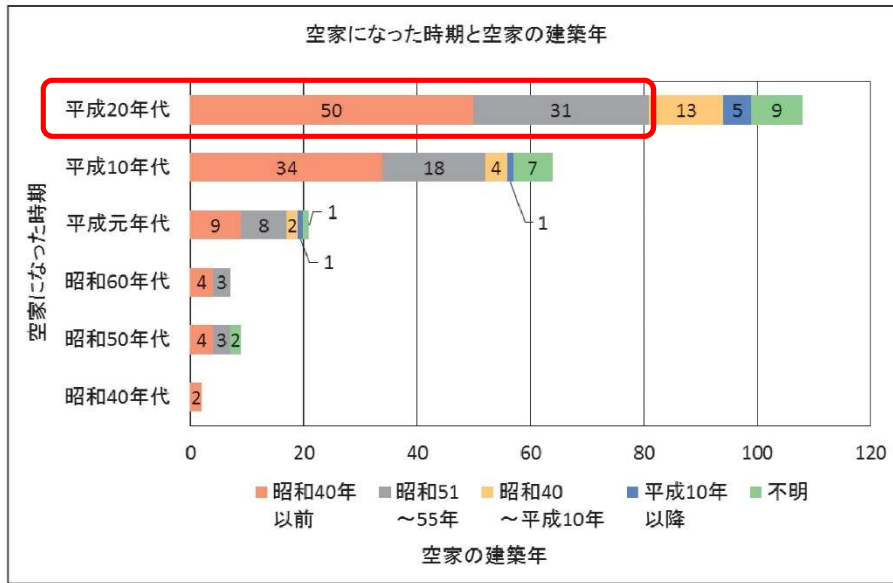
A：小規模の修繕により再利用が可能

B：管理が行き届いていないが、当面の危険性はない

C：いますぐの倒壊、飛散の危険性がないが、損傷がはげしい

D：倒壊、飛散の危険があり、緊急度が極めて高い

空家になった時期と空家の建築年



- 平成に入ってから空家になった建物が増えています。核家族化が進み、実家などが空家になっているものと思われます。また、空家の多くが旧耐震基準による建物であることが分かります。(無回答241人)

旧耐震基準による住宅が多く耐震性能が判断できない空き家が多い

② 市内の子育て世帯の住宅ニーズ

「喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画」によると、市内に居住する子育て世帯を対象に実施したアンケート調査結果では、子育てを考慮して住宅を選ぶ際に「重要」と回答した割合が最も高い項目は「耐震性能」であり、回答者の82.7%が重要項目として挙げています。したがって、子育て世帯向けの住宅供給には「耐震性能を有する住宅」であることが求められています。

【子育て世帯向け住宅に関する市民意識調査】

○調査概要

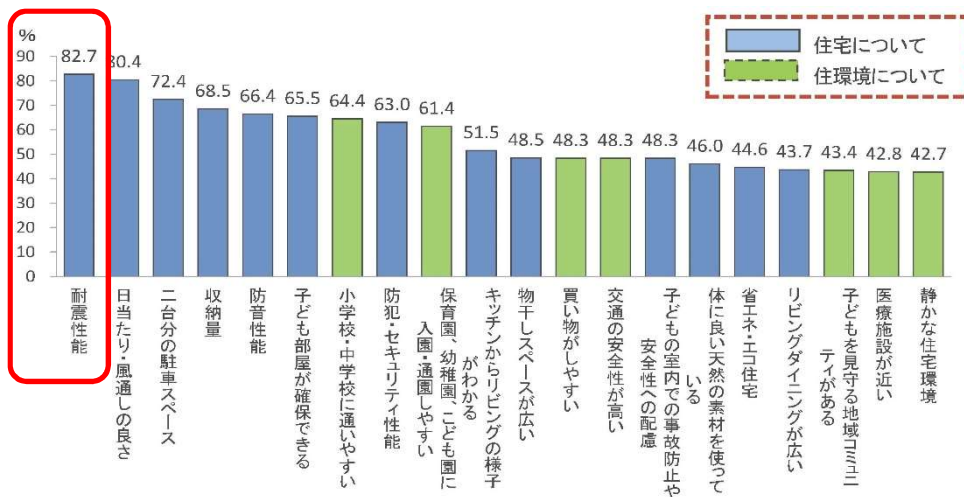
- ・ 18歳未満の子供がいる世帯(4,070世帯)を対象に、無作為抽出した1,500世帯
- ・ 調査時期：平成28年9月12日～9月31日
- ・ 回収率 38.7% (回収数：580世帯)

子育てを考慮して住宅を選ぶ際に重要とする項目と割合

L 耐震性能			
番号	選択肢	回答数	構成比
1	重要でない	8	1.4%
2	多少重要	85	15.0%
3	重要	467	82.7%
99	無回答	5	0.9%
合計		565	100.0%

重要でない	1.4%
多少重要	15.0%
重要	82.7%
無回答	0.9%

(回答数565)



市民が子育てを考慮して住宅を選ぶ場合には耐震性能は必須項目となる

③ 検証結果

市内において発生している空き家については、旧耐震基準による住宅が多く耐震性能が判断できない空き家が多い状況である。また、子育て世帯向け住宅のニーズとして「耐震性能や防音性、転落・転倒事故防止等の安全への配慮」が求められている。これらを踏まえ、民間住宅（一戸建て）の空き家を活用した供給は見合わせるものとします。

3 子育て世帯向け住宅整備に当たってのニーズ（前計画 36 頁より）

子育て世代の定着・転入の増加を図るためには、子育て世代のニーズやライフスタイルに対応した子育て世帯向け住宅の整備に加えて、子育てを行う住環境としての利便性や魅力づくりをはじめ、地域コミュニティや企業における子育て世代への理解と協力、若者や子育て世代の働く場の創出、そして何よりも若者や企業が「喜多方市に住みたい、進出したい」と思えるような市全体の魅力づくりやイメージアップといった付加価値づけも視野に入れ、進めて行く必要がある。

以上の観点から、子育て世帯向け住宅整備に当たってのニーズを整理すると次のようになる。

【子育て世帯向け住宅整備に当たってのニーズ】

（子育て環境）

（住環境）

③住宅及び住宅周りの防犯・セキュリティや道路交通の安全確保及び日当たり・風通しの良い静かな住環境

④買い物や小児科などの医療施設、公共交通機関利用への利便性の向上

（住戸）

⑤子どもの部屋や物干し、収納スペースの確保など、子どもの成長や家族数に対応した広さと間取り、耐震性能や防音性、転落・転倒事故防止等の安全への配慮

⑥再生エネルギー・省エネ型の設備機器の導入による省エネ・エコ住宅化と家賃・コストの低廉化

3 喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅の整備方針の見直し

(1) 喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画における整備方針

「喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画」では整備戸数、整備時期を以下のように設定しています。

【喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画 56～57 頁】

1 建設候補地における配置計画案

(1) 配置計画案について

整備戸数 50 戸の配置は、喜多方地区 35 戸、塩川 12 戸、熱塩加納、山都、高郷地区各 1 戸とした。各建設候補地への配置については、建設候補地評価結果の順に、1 戸当たりの住宅及び駐車場等の必要面積を 170～120 m²として、下表のとおり配置戸数を設定する。なお、各建設候補地のレイアウトについては、実施設計により行うこととする。

配置戸数

評価順	候補地	所 有	整備戸数	地 区
1	旧県立喜多方商業高等学校	県有地	22 戸	喜多方
2	大荒井団地	市有地	13 戸	喜多方
3	塩川駅西地区土地区画整理事業内 55 街区	市有地	6 戸	塩 川
3	塩川駅西地区土地区画整理事業内 84 街区	市有地	6 戸	塩 川
—	熱塩加納、山都、高郷地区	—	3 戸	—
合 計			50 戸	

2 建設地別子育て世帯向け住宅建設スケジュール

(1) 第 1 期工事

大荒井地区：木造 5 戸＋併設施設

塩川地区：木造 6 戸

(2) 第 2 期工事

大荒井地区：木造 8 戸

塩川地区：木造 6 戸

(3) 第 3 期工事

旧県立喜多方商業高等学校地区：木造 22 戸＋併設施設

(4) 熱塩加納、山都、高郷地区：空き家等を利活用した賃貸住宅などの供給：3 戸

① 令和元年 11 月 29 日現在の状況

・整備済み 5 戸

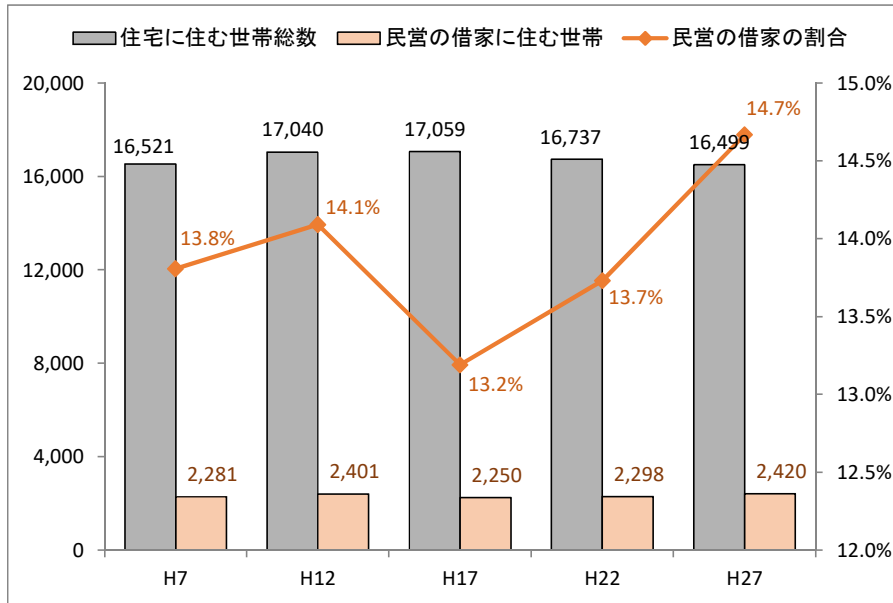
大荒井地区：木造 5 戸＋併設施設 ⇒ 大荒井地区：木造 5 戸（完成・入居済み）

(2) 民間賃貸住宅に関する現状分析

① 民間の借家に住む世帯の推移

「第2章 1 市内の賃貸住宅に関する現状分析（53頁以降）」において、国勢調査（住宅に居住する一般世帯）による住宅の所有関係別推移を見ると、民間の借家に住む世帯の割合は、平成17年に13.2%といったん低下したものの、平成27年には14.7%まで増加しています。

国勢調査における民間の借家に住む世帯の推移

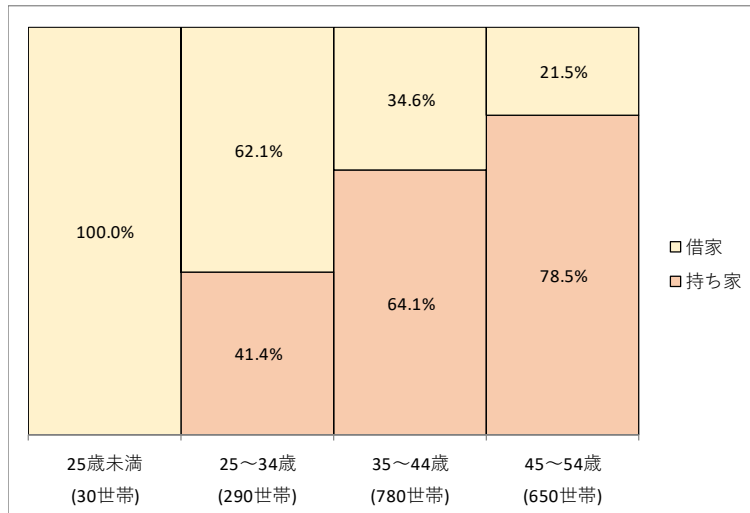


民間賃貸住宅に住む世帯の割合の増加

② 子育て世帯の住宅種別

平成30年住宅・土地統計調査結果による子育て世帯（夫婦と子どもからなる世帯のうち夫婦のいずれかが家計を主に支える者の世帯）の年代別住宅種別を見ると、家計を主に支える者の年代が若い世帯ほど借家に住む割合が高く、世帯数が最も多い35～44歳の世帯でも約3割が借家に居住しています。

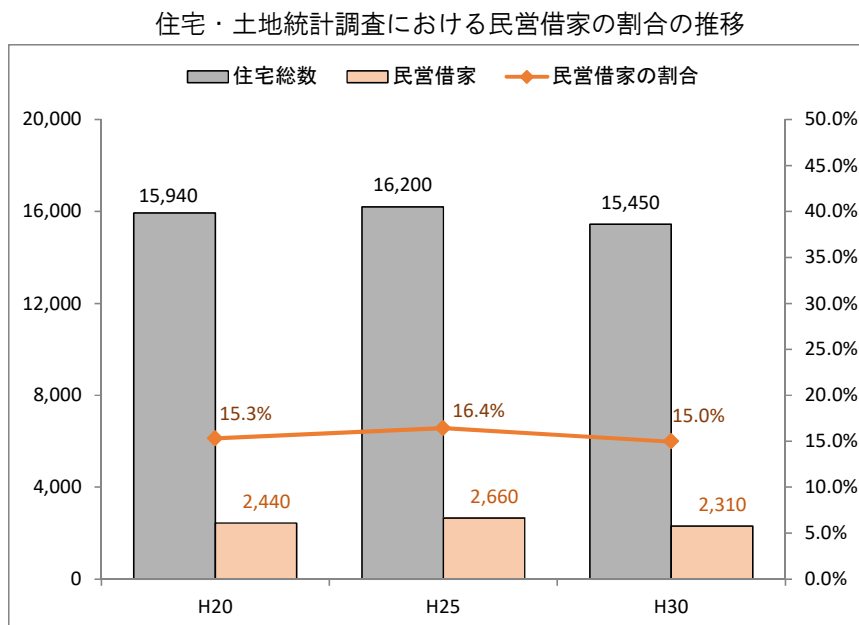
平成30年住宅・土地統計調査における子育て世帯の年代別住宅種別



若い子育て世帯は賃貸住宅に住む割合が高い

③ 市内の民間賃貸住宅が占める割合の推移

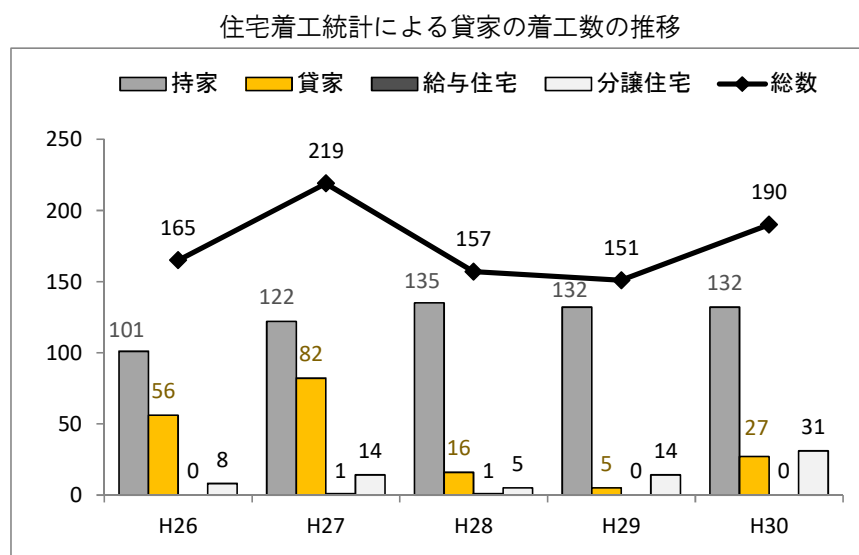
「第2章 1 市内の賃貸住宅に関する現状分析（53頁以降）」において、住宅・土地統計調査（人が居住する住宅）の住宅総数における民間借家の割合の推移を見ると、平成20年から平成30年の10年間で15%前後を横ばいで推移しており、平成30年時点では2,310戸となっています。



民間賃貸住宅が占める割合は一定数で推移

④ 貸家の新築着工数の推移

「第2章 1 市内の賃貸住宅に関する現状分析（66頁）」において、住宅着工統計による住宅建設の動向を見ると、貸家の建設戸数は平成26年から平成27年にかけて増加したものの、平成29年に5戸まで減少しましたが、平成30年には27戸まで増加しています。



借家の供給は再び増加傾向にある

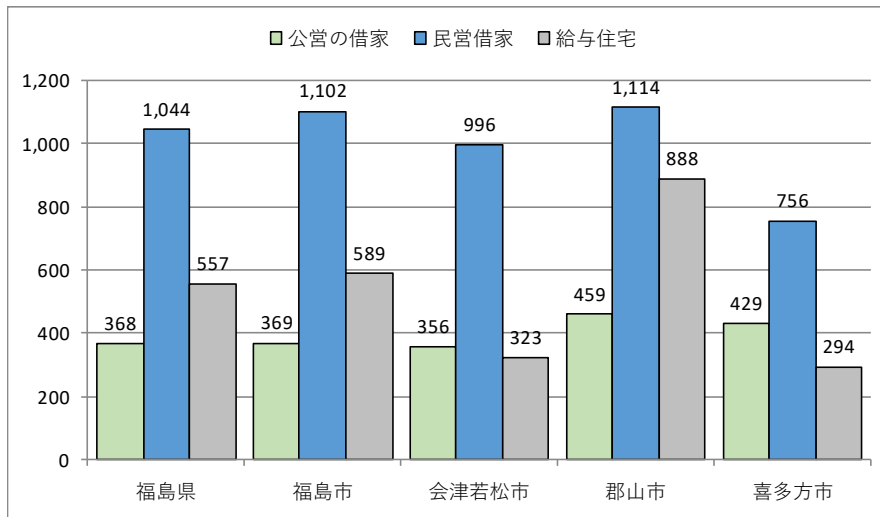
⇒賃貸住宅の需要は増加しており、民間事業者による住宅供給が盛んである。民間賃貸住宅の新築着工件数が増加傾向にある現状を踏まえると、当面この状況は継続すると考えられる。

⑤ 賃貸住宅の家賃の状況

「第2章 1 市内の賃貸住宅に関する現状分析（68 頁）」において、賃貸住宅の家賃の推移を見ると、平成 25 年に比べ 4 万円未満の割合が増加しています。

そのため、住宅・土地統計調査で借家の種別ごとの 1㎡当たり平均家賃の比較をみると、福島県の平均値に比べても民間借家の家賃は低く、近隣の会津若松市と比較しても民間借家の家賃水準は低くなっています。

平成 30 年住宅・土地統計調査における借家の 1㎡当たり平均家賃の比較



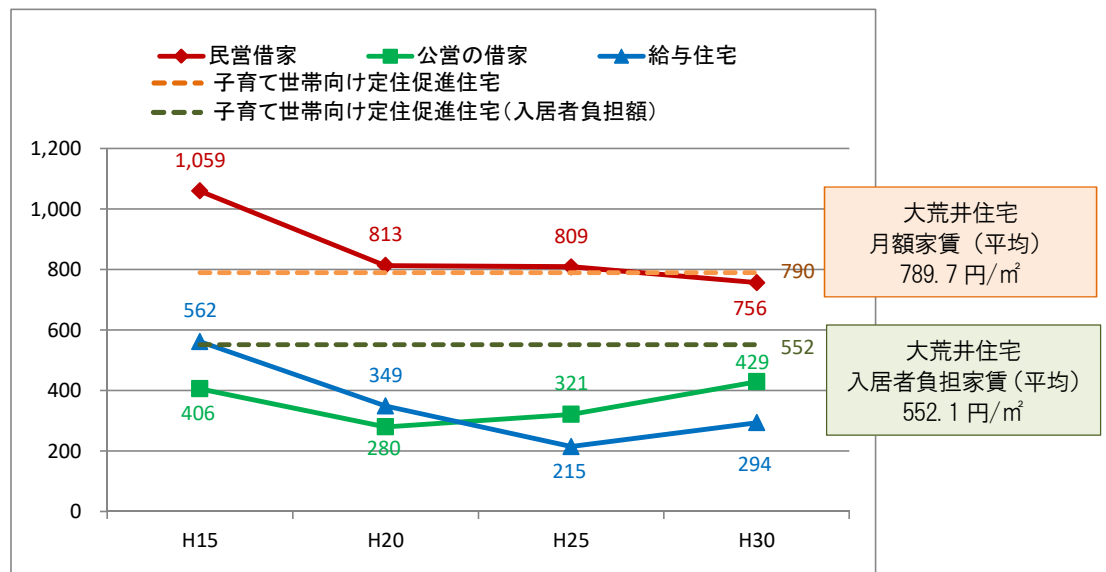
福島県平均や他市に比べ喜多方市の民間賃貸住宅の家賃は低い水準にある

⑥ 民間賃貸住宅の家賃の推移

前項は民間借家の家賃が福島県平均値及び近隣市よりも低い水準にあることがわかりました。

そのため、住宅・土地統計調査で借家の種別ごとの 1㎡当たり平均家賃の推移をみると、15 年前の平成 15 年と比較して約 28.6%低下しています。

住宅・土地統計調査における借家の 1㎡当たり平均家賃の推移

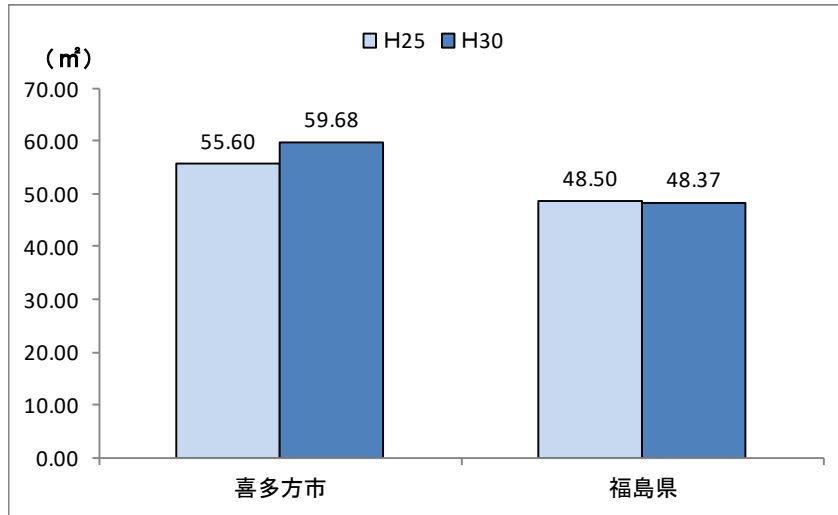


市内の民間賃貸住宅の家賃は 15 年前から大きく低下

⑦ 民間賃貸住宅の規模の状況

「第2章 1 市内の賃貸住宅に関する現状分析（64頁）」において、民間借家の1住宅当たりの延べ面積の状況を見ると、喜多方市では平成30年は59.68㎡となり、平成25年に比べ4.08㎡増加しています。

住宅・土地統計調査における民間借家の1住宅当たり延べ床面積の推移



民間賃貸住宅の住宅規模は広がっている

(3) 市内の民間賃貸住宅の状況を踏まえた検証結果

「第2章 1 市内の賃貸住宅に関する現状分析（69頁）」において、市内の賃貸物件の状況を見ると、以下のような事項により、子育て世帯の入居に適した規模・家賃の住宅が民間により供給されていることが確認されました。

また、平成30年までの10年間の確認申請件数（新築の賃貸住宅）も57件あり、うち9件は塩川地区（御殿場・東栄町）となっています。

さらに、大荒井団地A号棟の建設後、近傍（清水台二丁目）にA号棟と同等の間取りの民間賃貸住宅の建設も確認され、子育て世帯向けの住宅整備の波及効果が表れていると推測されます。

- ・旧雇用促進住宅が民間活力により供給されている（フローラ）
- ・インターネット調査でも子育て世帯の入居に適した賃貸物件情報：33件該当
- ・平成28年度以降に子育て世帯の入居に適した民間賃貸住宅が20戸新築供給されている
- ・市全体では家賃の平均は5.35万円/月、面積の平均は58.02㎡、築年数の平均は築16.8年
- ・築10年未満の物件：33件中10件（うち築5年未満の物件：9件）



民間賃貸住宅に関する（2）の現状分析及び（3）の検証結果から、子育て世帯向け定住促進住宅については、市の直接整備に加え、目標戸数の一部を民間賃貸住宅の活用に転換を図る

(4) 子育て世帯向け定住促進住宅整備方針の見直し(案)

民間賃貸住宅の現状と分析から、民間事業者による賃貸住宅供給が盛んであることや、民間賃貸住宅の設備や規模が充実されてきており、市が整備を予定している内容と遜色がない状況にあります。この状況を踏まえ、新築供給については民間事業者を活用するものとし、子育て世帯向け定住促進住宅については、国の交付金を活用し、公営住宅の既存ストックのリノベーションにより供給を行うものとします。

また、Iターン・Uターンなど移住希望者に対して、空き家バンクや福島県・本市の各種補助制度の活用による支援を行い、空き家の利活用及び定住促進を図ります。

① 必要戸数の内訳

「2(1)子育て世帯向け定住促進住宅の整備戸数の検証(72頁以降)」において、令和11(2029年)の対象子育て世帯は36世帯と推計されたため、今後の必要戸数を36戸に設定します。

また、前項の「市内の民間賃貸住宅の状況を踏まえた検証結果」を踏まえ、子育て世帯向け定住促進住宅については、市の直接建設等による整備と合わせ、民間賃貸住宅の既存ストック等による供給に転換を図ることとします。

よって、必要戸数36戸のうち、市で整備を行う戸数と民間賃貸住宅の活用による戸数の内訳は、現在の喜多方市内の借家の供給割合である公営住宅19.0%、民間賃貸住宅81.0%を勘案し、2:8の割合を参考にします。

【各年住宅・土地統計調査による市内の住宅の所有区分別割合】

所有区分		H20		H25		H30		
持ち家		12,480戸	—	12,760戸	—	12,290戸	—	
借家		3,200戸	100.0%	3,320戸	100.0%	3,140戸	100.0%	
内訳	公営の借家	620戸	19.4%	510戸	15.4%	600戸	19.1%	
	民間借家	2,440戸	76.3%	2,660戸	80.1%	2,310戸	73.6%	
	給与住宅	140戸	4.4%	150戸	4.5%	230戸	7.3%	
住宅の所有不明		260戸	—	120戸	—	20戸	—	
計		15,940戸	—	16,200戸	—	15,450戸	—	
割合平均値(3ヶ年)		借家		3,220.0		100.0%		
		内訳	公営の借家		576.7		17.9%	
			民間借家		2,470.0		76.7%	
			給与住宅		173.3		5.4%	

所有区分		H20		H25		H30		
借家(給与住宅を除く)		3,060戸	100.0%	3,170戸	100.0%	2,910戸	100.0%	
内訳	公営の借家	620戸	20.3%	510戸	16.1%	600戸	20.6%	
	民間借家	2,440戸	79.7%	2,660戸	83.9%	2,310戸	79.4%	
割合平均値(3ヶ年)		借家(給与住宅を除く)		3,046.7		100.0%		
		内訳	公営の借家		576.7		19.0%	
			民間借家		2,470.0		81.0%	



36戸の内訳	市による直接供給	2	:	民間賃貸住宅の活用による供給	8
		7戸	:		29戸

【各年国勢調査による市内の住宅の所有の関係区分別割合】（参考）

所有区分	H7		H12		H17		H22		H27		
持ち家	13,145	—	13,553	—	13,683	—	13,398	—	13,132	—	
借家	3,376	100.0%	3,487	100.0%	3,376	100.0%	3,339	100.0%	3,367	100.0%	
内訳	公営の借家	761	22.5%	792	22.7%	809	24.0%	790	23.7%	736	21.9%
	民営借家	2,281	67.6%	2,401	68.9%	2,250	66.6%	2,298	68.8%	2,420	71.9%
	給与住宅	334	9.9%	294	8.4%	317	9.4%	251	7.5%	211	6.3%
主世帯合計	16,521	—	17,040	—	17,059	—	16,737	—	16,499	—	
割合平均値(5ヶ年)	借家合計						3,389.0		100.0%		
	内訳	公営の借家						777.6		22.9%	
		民営借家						2,330.0		68.8%	
		給与住宅						281.4		8.3%	

所有区分	H7		H12		H17		H22		H27		
借家(給与住宅除く)	3,042	100.0%	3,193	100.0%	3,059	100.0%	3,088	100.0%	3,156	100.0%	
内訳	公営の借家	761	25.0%	792	24.8%	809	26.4%	790	25.6%	736	23.3%
	民営借家	2,281	75.0%	2,401	75.2%	2,250	73.6%	2,298	74.4%	2,420	76.7%
割合平均値(5ヶ年)	借家(給与住宅除)						3,107.6		100.0%		
	内訳	公営の借家						777.6		25.0%	
		民営借家						2,330.0		75.0%	

民間賃貸住宅の既存ストックの活用に向けて

「1(3)④市内の賃貸物件の状況(インターネット調査)(69頁)」によると子育て世帯の入居に適した賃貸物件情報は33件が該当しましたが、住宅・土地統計調査(平成30年)の調査結果から、喜多方市内の空き家(賃貸用の住宅)のうち、子育て世帯の入居に適した民間賃貸住宅は4割程度(37.2%)あると推測されます。

以上のことから、市内には民間賃貸住宅の既存ストックは豊富に存在し、空き部屋も多く存在しており必要戸数36戸をすべて市による直接整備(新築、改修等)を行うと民業圧迫の可能性が懸念されるため、市の直接建設等による整備に加え、民間賃貸住宅の既存ストック等による供給に転換を図ることとします。

空き家のうち賃貸用の住宅	=	1,220戸
喜多方市内の借家(専用住宅)	=	3,140戸
民営借家		2,310戸/3,140戸(73.6%)
子育て世帯の入居に適した住宅(50㎡以上)		1,590戸/3,140戸(50.6%)

【借家の面積別戸数 住宅・土地統計調査(H30)より】

総数	29㎡以下	30~49㎡	50~69㎡	70~99㎡	100~149㎡	150㎡以上
3,140	260	1,290	1,000	230	280	80

$$1,220 \text{ 戸} \times 73.6\% \times 50.6\% = \text{約} 454 \text{ 戸} (37.2\%)$$

② 子育て世帯向け定住促進住宅整備方針

前項までの検証結果を踏まえ、整備戸数 36 戸のうち、本市では少子化対策の加速及び充実を図るため、既存の公営住宅を改修することにより、子育て世帯向け定住促進住宅を整備していくこととします。

具体策としては以下のとおりとします。

○既存住宅ストックの改善による供給（12戸）

⇒①橋本前田団地 1 棟 2 戸、②松ヶ丘団地 A 号棟 1 棟 4 戸、③橋本前田又は藤ノ木団地 1 棟 6 戸

※塩川地区（御殿場、東栄町を除く）で特に子育て世帯に適する民間賃貸住宅の供給が少なく、子育て世帯に配慮した住宅の整備要望がある姥堂地区において、橋本前田団地 1 棟 2 戸を子育て世帯に配慮した住宅に改善を行い供給します。

※松ヶ丘団地 A 号棟は、一部改修と併せて子育て世帯の入居要件の緩和を行い、供給します。

※民間事業者に対し、子育て世帯向け住宅の供給促進について働きかけを行うとともに用途廃止後の跡地売却の際には、子育て世帯向け住宅の整備について働きかけを行ってまいります。

＜ 市整備戸数 17 戸 ＞

【新築】 5 戸
・大荒井団地
A 号棟
1 棟 5 戸
※整備済み



【既存ストックの活用】 12 戸

- ① 橋本前田団地 56 号棟 1 棟 2 戸
⇒改善事業による整備
- ② 松ヶ丘団地 A 号棟 1 棟 4 戸
⇒・一部改修による整備
・入居要件の緩和
- ③ 橋本前田団地 55 号棟 1 棟 6 戸
又は
藤ノ木団地 58 号棟 1 棟 6 戸
⇒改善事業による整備

＜ 民間賃貸住宅 ＞

- ・平成 28 年度以降新築供給された民間賃貸住宅
 - ・喜多方地区 18 戸
 - ・塩川地区 2 戸 合計 20 戸
- ・民間事業者に対し、子育て世帯向け住宅の供給について働きかけを実施

＜ 整備計画の再検証について ＞

※5年後を目途に住宅・土地統計調査等の統計調査のデータ、社会情勢などを見極めながら必要に応じて、長寿命化計画及び当該計画の再検証（改修後の橋本前田団地の応募状況等から今後、子育て住宅の整備の有無や市で整備する住棟・戸数など）を行います。

③ 市営住宅既存ストック活用の検討

1) 橋本前田団地の改善手法について

- ・子育て世帯向け改善を行う住棟は56号棟（1棟2戸）とします。
- ・躯体等については、屋根改善や外壁の再塗装、玄関周りの改善を実施します。
- ・住戸内については、子育て世帯向け定住促進住宅整備計画における整備水準を踏まえ、居住性の向上を目指した改善を主とします。
- ・住宅整備については、トイレの水洗化をはじめ、エコキュート等による給湯設備の設置、システムキッチンの導入、動線の配慮等、子育て世帯向け定住促進住宅整備計画における整備水準を踏まえ、必要な設備や機能の導入について予算規模を勘案しつつ検討していきます。

2) 改善事業について

- ・改善事業の実施に当たっては、「社会資本整備総合交付金（公営住宅等ストック総合改善事業）」の活用を活用します。
- ・改善事業費については、市で新規に整備を行った大荒井団地A号棟の事業費（1戸当たり約2,000万円）を勘案し、改修費用の限度を戸当たり1,000万円と設定します。

【想定される概算事業費（戸当たり）】

実施箇所	工事種別	内容	概算事業費 (千円)
居室	間取り改善	和室1部屋を洋室に変更（フローリング）	200
浴室	浴室改善	ユニットバス設置、給湯配管	800
台所	流し台改善	システムキッチン設置、給湯配管	700
トイレ	水洗化改善	洋式トイレ設置、トイレ撤去、汚水配管	800
洗面所	洗面所改善	洗面化粧台取替、給湯配管	100
設備	給湯器設置改善	エコキュート新設、床下配管等	1,000
	浄化槽設置工事	10人槽（1/2負担）	800
躯体等	屋根葺き替え工事	ガルバリウム鋼板（カバー工法）	900
	外壁塗装	シリコン系塗料（1/2）	400
概算事業費（1戸当たり） 計			5,700
概算事業費（1棟2戸） 計			11,400

(5) 子育て世帯向け定住促進住宅整備時期の見直し

子育て世帯向け定住促進住宅の整備方針の見直しに伴い、整備時期についても見直しを行い、下記のように供給を進めることとします。

子育て世帯向け定住促進住宅の整備スケジュール（案）

年度	R01 2019	R02 2020	R03 2021	R04 2022	R05 2023	R06 2024	R07 2025	R08 2026	R09 2027	R10 2028	R11 2029
【計画】	整備 計画 検証						事業 検証 ※				
【整備計画】 ①橋本前田 56号棟 1棟2戸		国庫 補助 要望	改修 設計 業務 委託	改修 工事	入居						
②松ヶ丘 A号棟 1棟4戸		特定公共賃貸住宅の活用による供給 4戸									
③橋本前田 55号棟 1棟6戸 ほか								国庫 補助 要望	改修 設計 業務 委託	改修 工事	入居
【民間賃貸住宅】		民間賃貸住宅の活用による供給 ~19戸									

※5年後を目途に住宅・土地統計調査等の統計調査のデータ、社会情勢などを見極めながら必要に応じて、長寿命化計画及び当該計画の再検証（改修後の橋本前田団地の応募状況等から今後、子育て住宅の整備の有無や市で整備する住棟・戸数など）を行います。

喜多方市公営住宅等長寿命化計画（改訂）（案）
喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画（改訂）（案）

令和2年1月

編集・発行：喜多方市 建設部 都市整備課 営繕住宅係
〒966-8601 福島県喜多方市御清水東 7244-2
TEL (0241) 24-5246 FAX (0241) 24-5289
URL <http://www.city.kitakata.fukushima.jp>
