

1 計画の目的と位置づけ

（1）計画策定の背景

少子高齢化や人口減少、世帯構造の変化に対応するため、住宅政策を「量」から「質」へ転換することを目的に、平成18年6月に住生活基本法が制定されました。これを受け、国は令和3年3月に住生活基本計画（全国計画）を策定し、社会環境・居住者・住宅ストックの3つの視点から施策の方向性を示しています。福島県でも令和4年3月に県計画を策定し、多様な居住ニーズに対応した良質な住宅ストックの形成と活用を基本目標としています。

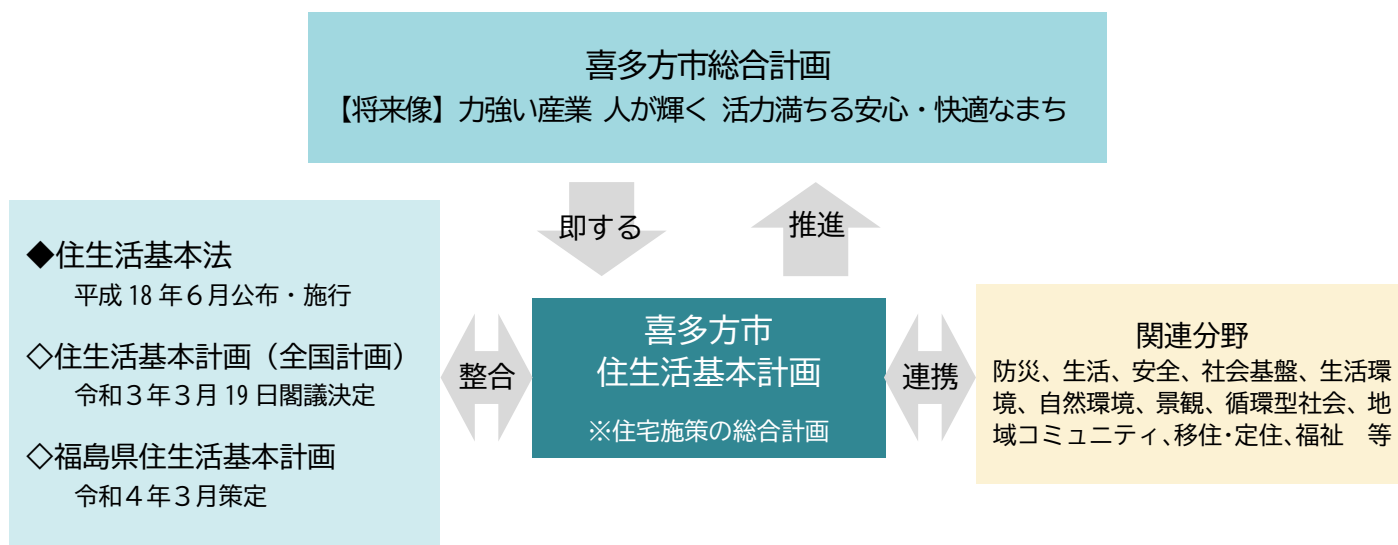
本市では平成24年7月に住生活基本計画を策定し施策を推進してきましたが、社会情勢の変化や国・県計画を踏まえ、喜多方市住生活基本計画の見直しを行うものです。

（2）計画の目的

本計画は、居住特性、住宅事情、公営住宅等の状況、住まいに関する市民意向等を把握し、上位計画及び関連計画と整合を図りながら、課題解決に向けた基本理念・目標を定め、様々な住宅施策を計画的かつ総合的に推進するための基本的な方向性を示すことを目的としています。

（3）計画の位置づけ

本計画は、「喜多方市総合計画」を上位計画とし、住生活基本法に基づき全国計画や県計画との整合を図りながら他の関連計画との連携を行い、住宅施策を展開する指針として位置づけます。



（4）計画期間（目標年次）

本計画は、令和8年度（2026年度）から令和19年度（2037年度）までの12年間を計画期間とします。なお、全国計画や県計画の見直し、今後の社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

※全国計画や県計画の改定年度を考慮し、本計画の次回改定時に改定後の当該計画との整合を図るため、計画期間の終期を令和19年度（2037年度）としました。

計画期間
令和8年度（2026年度）から令和19年度（2037年度）までの12年間
目標年次

2 住生活を取り巻く現状・課題

(1) 居住者からみた現状・課題

〈世帯構成〉

人口減少と少子高齢化が進行する中、世帯の小規模化が進み、3世代世帯は減少し、高齢者世帯やひとり親世帯が増加しています。

- 少子高齢化に対応した住まいづくりが必要
- 若者や子育て世帯の移住・定住の促進が必要
- 世帯構成の変化への対応が必要

〈住生活へのニーズ・社会情勢の変化〉

住宅セーフティネットの充実が求められる中、高齢化の進行や住宅ニーズ・生活スタイルの多様化が進む一方、地域の活力は低下しています。

- 住宅確保要配慮者も安心して住み続けられる環境づくりが必要
- 生活スタイルの多様化への対応が必要
- 高齢者や要支援者等に対応した住生活の確保が必要
- 地域で支え合う機会や体制の充実化が必要

(2) 住宅ストックからみた現状・課題

〈住宅ストックと世帯数・規模との関係〉

持ち家率は高く、民間賃貸住宅は一部地域に集中しています。多くの市民が現在の住まいへの居住継続意向が高い一方、高齢者世帯が大きな戸建て住宅に住み、若年世帯が借家に住むなど、世帯の人数に応じた適正な住宅規模となっていない。

- 住替えや既存住宅の流通促進が必要
- 世帯規模に応じた住宅規模への誘導が必要

〈空き家〉

世帯数は減少傾向にある中、空き家率は高く、老朽化した空き家が増加しています。所有者は老朽化や解体費用を理由に放置する傾向があり、解体や家財処分への支援ニーズが高まっています。

- 空き家の発生抑制や利活用が必要
- 管理が行き届いていない空き家等への対応が必要

〈住宅の質〉

木造住宅や旧耐震基準の住宅が多く、耐震化が課題である中、住替えを諦める方もいる一方で、高齢期の住宅管理への不安もみられます。リフォームニーズは高い一方、省エネ化や防災設備の普及が進んでいません。

- 災害等に強い住宅づくりが必要
- 住宅の改修やリフォームに対する支援が必要
- 環境に配慮した住まいづくりが必要

〈市営住宅等〉

老朽化した市営住宅が多く、耐用年数を超過した住棟も一定数みられます。また、入居者募集に対する応募は定員割れが続き、応募世帯が少ない状況です。

- 老朽化が進む市営住宅等への対応が必要
- 入居者ニーズと供給住宅ストックの適正化が必要

(3) 住環境からみた現状・課題

〈移動・生活の利便性〉

公共交通のカバー率は高いものの、医療や買い物への移動など利便性に対するニーズが高く、公共交通の利便性向上が求められています。コンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能な都市づくりが推進されています。

- 持続可能な公共交通の確保と利用促進が必要
- 持続可能な都市づくりが必要

〈子育て環境〉

働きながら子育てをしやすい環境づくりへのニーズがあり、特に一部地域で高い傾向が見られます。

- 子育てしやすい住生活づくりが必要

〈安全〉

各地域で洪水や土砂災害などのリスクが想定される中、污水处理施設の設置は一定程度進んでいます。一方で、防犯性の向上やバリアフリーな住環境づくりへのニーズが高まっています。

- 災害に強い住環境づくりが必要
- 防犯性の高い住環境づくりが必要

〈景観〉

小田付地区では歴史的景観の保全が図られ、蔵の街並みや自然に配慮した景観形成が進められています。

- 各地域の景観と調和した住環境づくりが必要

3 基本理念・将来像

近年は、人口減少や少子高齢化の進行、世帯構成や生活スタイルの多様化など、社会情勢は大きく変化しています。また、市民の生活に対する利便性向上や安全・安心へのニーズも高まっています。

そのため、持続可能な住生活の実現には、多様化する居住ニーズへの柔軟な対応に加え、安全・安心の確保や環境への配慮、快適で魅力ある住環境の形成が重要です。これを踏まえ、本市総合計画の将来像の実現に向け、「自分らしい住まい方が叶う 安心・快適なまち 喜多方」を住生活の将来像として本市の住宅施策を展開します。

4 施策の体系

将来像

基本目標

施策

自分らしい住まい方が叶う
安心・快適なまち
喜多方

1

ニーズに合った
住まいを確保
できる環境づくり

増加傾向にある高齢者や要支援者等が自立して希望する暮らしを営むことができる住生活の確保に努めます。また、子育てしやすい住宅づくりを推進するとともに、定住しやすい環境をつくります。さらに、低額所得者や高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者も安心して住み続けられるよう、住まいのセーフティネットを構築します。

施策1-1 高齢者等にやさしい住生活の確保

施策1-2 若者や子育て世帯が定住しやすい住環境の確保 **重点**

施策1-3 住まいのセーフティネットの構築 **重点**

2

長く住み続けられる
住宅づくり

適切な維持管理や修繕により、耐震性や耐久性、省エネ性などの性能を確保し、長く住み続けられる良質な住宅ストックの形成を図ります。また、今後も世帯数の減少に伴い空き家等の増加が見込まれることから、適切な管理と利活用を促進するとともに、発生の抑制に努めます。

施策2-1 質の高い快適な住宅の整備

施策2-2 空き家等の発生抑制と利活用の促進 **重点**

3

魅力的で安全・安心な
住環境づくり

まちなかに多く残る蔵の街並みなどの景観資源や、伝統的な建造物と調和した住環境を形成します。また、自助・共助・公助により、地震や大雨による浸水や土砂災害等の災害に強い住環境づくりを推進します。さらに、人口が減少する中でも人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを持続的に確保するために、まちなか居住を促進します。

施策3-1 歴史ある景観と調和した住環境の形成

施策3-2 災害に強い住環境の形成 **重点**

施策3-3 利便性の高い中心市街地の形成

4

住生活を支える
産業・推進体制づくり

世帯構成や生活スタイルの変化等に応じて、居住ニーズに合った住まいへ住替えられるよう、循環型の住宅市場の形成を図ります。また、国や県、福祉や建築などの関係団体、事業者等との連携体制を構築し、住生活に関する情報発信や、より良い住まい方を選択・判断する力の向上を図ります。

施策4-1 住宅産業の活性化 **重点**

施策4-2 住宅政策の推進体制の整備

5 施策の展開

※下線部は重点事業

〈基本目標1〉ニーズに合った住まいを確保できる環境づくり

施策1-1 高齢者等にやさしい住生活の確保

- 高齢者等に対応した住宅への改修等の支援 ●高齢者の生活支援・支援の周知 ●登録住宅や専用住宅の普及・登録促進
- 居住サポート住宅の普及・登録促進 ●高齢者等にやさしい市営住宅への改善 ●サービス付き高齢者向け住宅の整備促進
- 障がい者（児）の自立した生活支援 ●住宅リフォーム相談窓口の周知・利用促進

施策1-2 若者や子育て世帯が定住しやすい住環境の確保

- 登録住宅や専用住宅の普及・登録促進（再掲） ●子育てしやすい民間賃貸住宅の整備促進 ●子育て支援の充実
- 移住を検討する方への情報提供・来訪支援 ●移住者の住宅取得支援 ●奨学金の返還支援

施策1-3 住まいのセーフティネットの構築

- 住宅セーフティネット制度の普及・推進 ●民間賃貸住宅の住宅セーフティネット等としての活用
- 「公営住宅等長寿化計画」の推進 ●高齢者等にやさしい市営住宅への改善（再掲）
- 市営住宅入居者管理の適正化の推進 ●市営住宅等の管理における民間活力導入の検討

〈基本目標2〉長く住み続けられる住宅づくり

施策2-1 質の高い快適な住宅の整備

- 地震に強い住宅の確保 ●太陽光発電等の導入促進 ●省エネルギー設備等の設置促進
- ZEH基準住宅の普及推進 ●住宅性能表示制度の普及促進 ●長期優良住宅及び優良住宅取得支援制度の普及
- 住宅の維持管理・性能向上に関する情報発信 ●住宅リフォーム相談窓口の周知・利用促進（再掲）

施策2-2 空き家等の発生抑制と利活用の促進

- 空き家の発生予防意識の啓発 ●住宅の維持管理・性能向上に関する情報発信（再掲） ●空き家の適切な管理の促進
- 空き家等の改修支援 ●空き家の家財道具等の処分支援 ●空き家バンクの利用促進
- 蔵の保全・活用促進 ●移住支援事業と連携した空き家等の活用促進

〈基本目標3〉魅力的で安全・安心な住環境づくり

施策3-1 歴史ある景観と調和した住環境の形成

- 蔵の保全・活用促進（再掲） ●景観資源や歴史文化資源の次世代への継承
- 地域資材を活用した住宅整備の促進 ●まちづくりルールの設定促進

施策3-2 災害に強い住環境の形成

- 居住誘導区域における防災まちづくりの推進 ●特定空家等への対応 ●ブロック塀等の安全対策
- 地震に強い住宅の確保（再掲） ●適正な生活排水処理の推進 ●地域の状況に応じた住宅の水洗化の推進
- 地域防災力の向上 ●街路灯や防犯灯の整備・整備支援

施策3-3 利便性の高い中心市街地の形成

- コンパクト・プラス・ネットワークの推進 ●公共交通の利用促進 ●居住誘導区域における防災まちづくりの推進（再掲）
- 民間賃貸住宅の住宅セーフティネット等としての活用（再掲） ●定期借地・借家制度の活用促進

〈基本目標4〉住生活を支える産業・推進体制づくり

施策4-1 住宅産業の活性化

- より良い住まい方を選択・判断する力の向上 ●空き家バンクの利用促進（再掲）
- 民間賃貸住宅の住宅セーフティネット等としての活用（再掲） ●住宅リフォーム相談窓口の周知・利用促進（再掲）

施策4-2 住宅政策の推進体制の整備

- 国や県、民間団体等の関係機関との連携強化 ●住生活に関する情報発信 ●より良い住まい方を選択・判断する力の向上（再掲）

6 住まいづくりの成果指標

項目	指標名	現況値	目標値（令和19年度）
(1)住宅セーフティネットの達成指標	市営住宅等の供給戸数	788戸	611戸（令和17年度）
	民間賃貸住宅を活用した登録住宅の戸数	402戸	560戸
(2)良好な住宅ストックの達成指標	省エネルギー対策を講じた住宅ストック率	持ち家 55.5% / 借家 25.0%	持ち家 65.0% / 借家 30.0%
	住宅の耐震化率	木造 73.4% / 非木造 81.0%	概ね解消（令和12年度）
	高齢者等のための設備設置率	57.6%	全国や福島県の値を上回る
(3)居住環境の達成指標	「住みやすい」と思う方の割合	73.8%（過去5年間の平均）	75.0%（過去5年間の平均）
	最低居住面積水準未満率	民営借家 13.9%	民営借家 5.0%