

# 喜多方市住生活基本計画（改定）

令和8年6月

喜 多 方 市

# 目次

<b>序章 計画のあらまし</b> .....	<b>1</b>
1 計画の目的と位置づけ.....	2
(1) 計画策定の背景と目的.....	2
(2) 計画の位置づけ.....	3
(3) 計画期間（目標年次）.....	3
<b>第1章 本市の住生活を取り巻く現況と課題</b> .....	<b>4</b>
1 統計データからみた状況.....	5
(1) 居住者の状況.....	5
(2) 住宅ストックの状況.....	13
(3) 住環境の状況.....	28
2 市民意識調査.....	29
(1) 調査概要.....	29
(2) 調査結果.....	29
3 住生活を取り巻く現状・課題.....	40
(1) 居住者からみた現状・課題.....	40
(2) 住宅ストックからみた現状・課題.....	40
(3) 住環境からみた現状・課題.....	42
<b>第2章 基本方針</b> .....	<b>44</b>
1 基本理念・将来像.....	45
2 基本目標.....	46
〈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.....	46
〈基本目標2〉長く住み続けられる住宅づくり.....	46
〈基本目標3〉魅力的で安全・安心な住環境づくり.....	46
〈基本目標4〉住生活を支える産業・推進体制づくり.....	46
3 施策の体系.....	47
<b>第3章 施策の展開</b> .....	<b>49</b>
1 施策の方向.....	50
〈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.....	50
〈基本目標2〉長く住み続けられる住宅づくり.....	54
〈基本目標3〉魅力的で安全・安心な住環境づくり.....	57
〈基本目標4〉住生活を支える産業・推進体制づくり.....	60
<b>第4章 計画実現に向けて</b> .....	<b>62</b>
1 住まいづくりの役割.....	63
(1) 市民等の役割.....	63
(2) 事業者の役割.....	63
(3) 市の役割.....	63
2 住まいづくりの成果指標.....	64
(1) 住宅セーフティネットの達成指標.....	64
(2) 良好な住宅ストックの達成指標.....	65

(3) 居住環境の達成指標 .....	66
<b>第5章 資料編 .....</b>	<b>67</b>
1 上位計画と関連計画 .....	68
(1) 上位計画 .....	68
(2) 関連計画 .....	69
2 住まいづくりの達成水準 .....	81
(1) 住宅性能水準 .....	81
(2) 居住環境水準 .....	83

## 序章 計画のあらまし

# 1 計画の目的と位置づけ

## (1) 計画策定の背景と目的

### ① 計画策定の背景

急速な少子高齢化の進行、人口減少社会、世帯構造の変化などの社会情勢の変化に対応するべく、住宅政策を「量」から「質」へ転換し、国民の豊かな住生活の実現を図ることを目的とした「住生活基本法」が平成18年6月に制定されました。

国では、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するため、「住生活基本計画（全国計画）」（以下「全国計画」という。）を令和3年3月に閣議決定しました。全国計画では、自然災害の頻発・激甚化、急速な技術革新、DX、働き方改革、ライフスタイルの多様化などへの対応や、地球温暖化対策が求められる中で、「1. 社会環境の変化からの視点」「2. 居住者・コミュニティからの視点」「3. 住宅ストック・産業からの視点」の3つの視点とともに8つの目標や基本的な施策等を示しています。

福島県では、全国計画を踏まえ『居住ニーズの多様化や社会情勢の変化に柔軟に応える良質な住宅ストックの形成と活用』を基本目標とした「福島県住生活基本計画」（以下「県計画」という。）を令和4年3月に策定しています。

本市では、平成24年7月に「喜多方市住生活基本計画」を策定し、住宅政策を推進してきましたが、社会情勢の変化や新たな全国計画、県計画を踏まえた住生活の安定及び向上の促進に関する施策を体系的かつ総合的に推進する基本的な指針を示すため、「喜多方市住生活基本計画」（以下「本計画」という。）の見直しを行うものです。

### ② 計画の目的

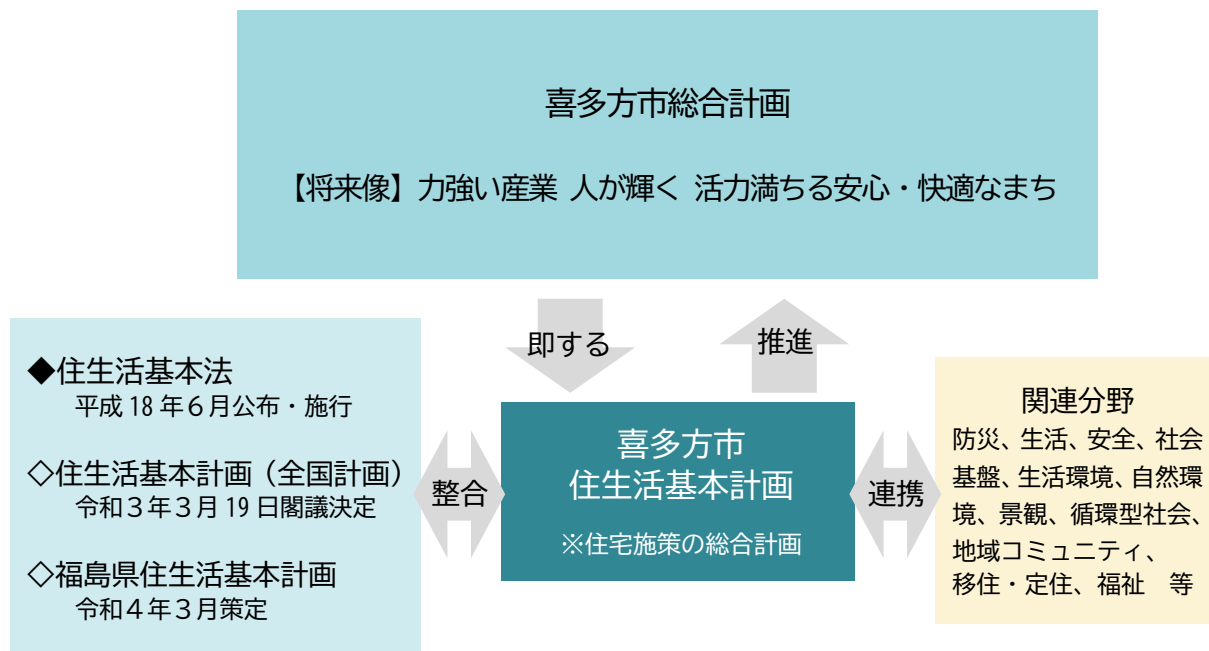
本計画の策定にあたって、本市の住宅事情における課題に対応し、「喜多方市総合計画」の将来像である『力強い産業 人が輝く 活力満ちる安心・快適なまち』を目指して、市民一人ひとりが安心して暮らせる社会を実現するため、住宅施策の基本的な方向を定めることが必要となっています。

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。

## (2) 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。

図 序-1 計画の位置づけ

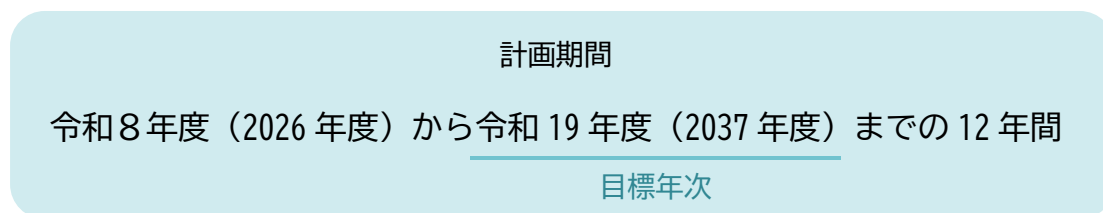


## (3) 計画期間（目標年次）

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や、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。



## 第1章 本市の住生活を取り巻く現況と課題

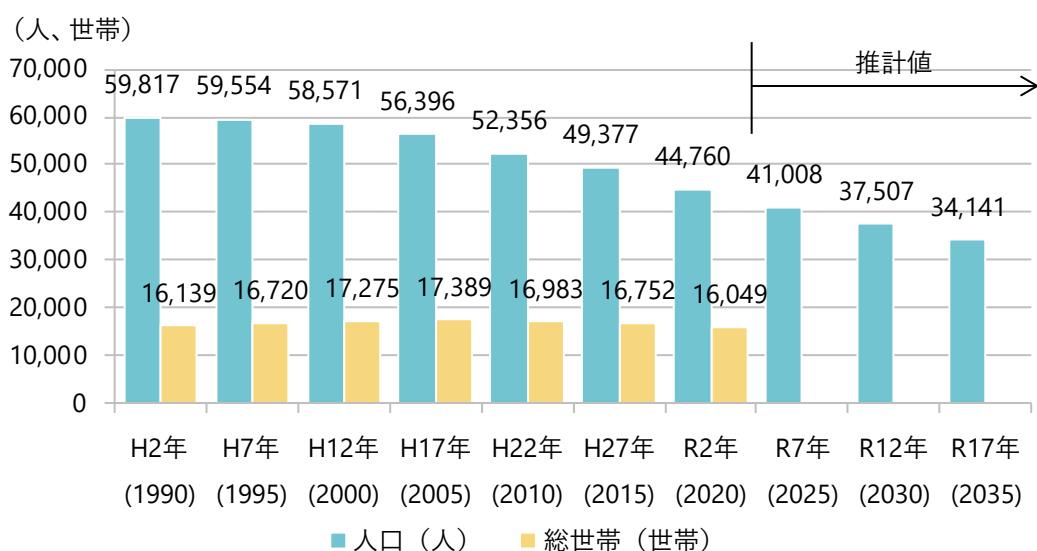
# 1 統計データからみた状況

## (1) 居住者の状況

### ① 人口・総世帯数

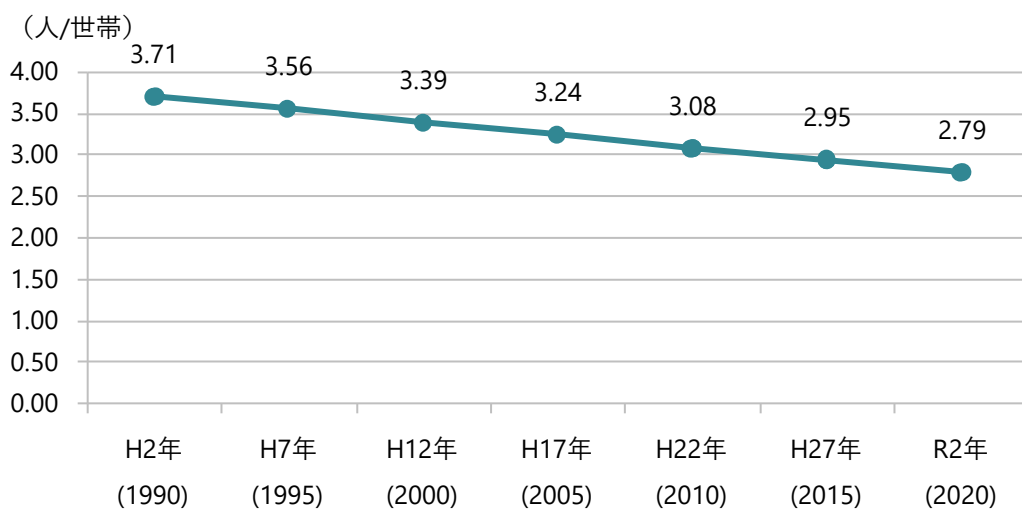
- ・人口は、令和2年で44,760人と年々減少傾向にあり、目標年次に最も近い令和17年には34,141人と推計されます。[図 1-1]
- ・総世帯数<sup>1</sup>は、平成17年までは増加傾向にありましたが、平成22年に減少に転じて、令和2年は16,049世帯となっています。[図 1-1]
- ・世帯当たり人員は、令和2年で2.79人と年々減少傾向にあります。[図 1-2]

図 1-1 人口・総世帯数の推移



資料：国勢調査（～令和2年）、国立社会保障・人口問題研究所（令和7～17年）

図 1-2 世帯当たり人員の推移



資料：国勢調査（各年）

1 総世帯数 = 一般世帯数 + 施設等の世帯数

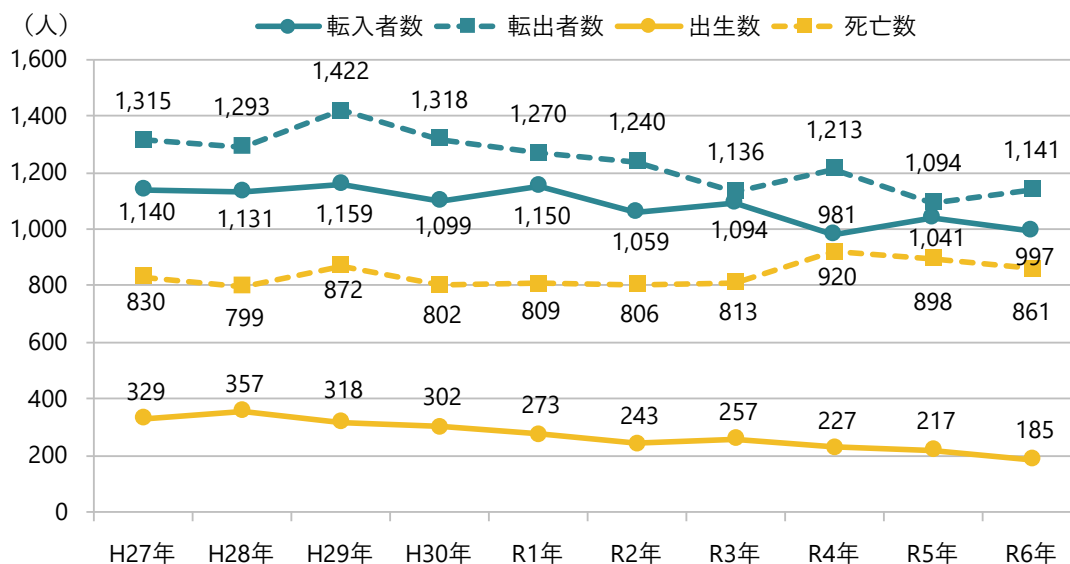
「一般世帯」は、住居と生計をともにしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。

「施設等の世帯」は、病院等の入院や社会施設等の入居者等。

## ② 人口動態

- ・社会動態は、転入者数が1,000人前後、転出者数が1,200人前後で推移しており、転出者数が転入者数を上回る社会減が長年続き、人口減少の一因となっています。[図 1-3]
- ・自然動態は、出生数の減少傾向が長年続くとともに、850人前後で推移していた死亡数が近年微増傾向にあり、自然減も人口減少の一因となっています。[図 1-3]

図 1-3 人口動態の推移(過去10年間)

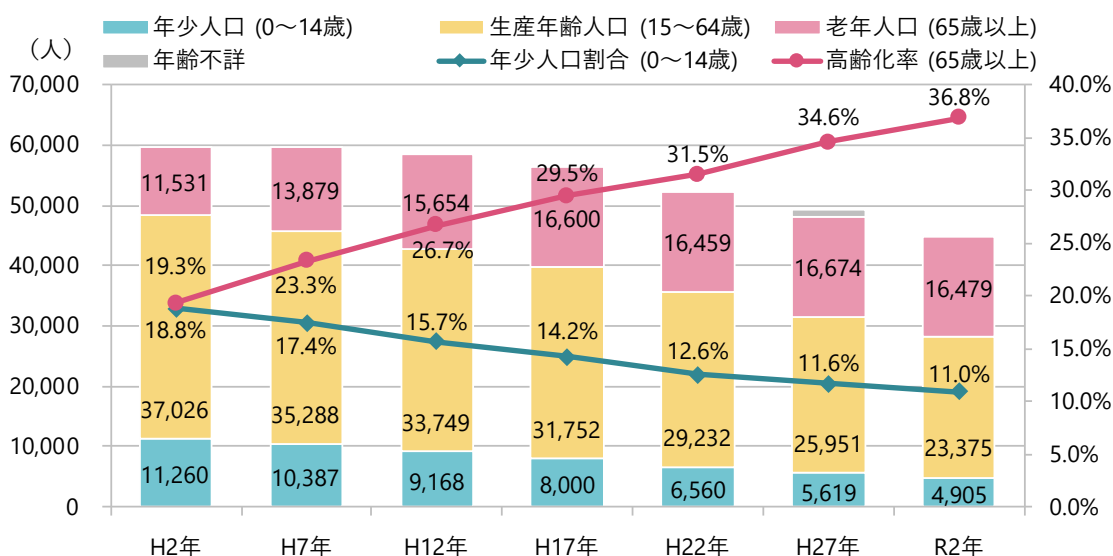


資料：福島県現住人口調査(各年)

## ③ 年齢構成

- ・年少人口(0~14歳)は令和2年に4,905人で、割合は平成2年の18.8%から令和2年では11.0%に減少しています。[図 1-4]
- ・老年人口(65歳以上)は令和2年に16,479人で、割合は平成2年の19.3%から令和2年では36.8%に増加しています。[図 1-4]

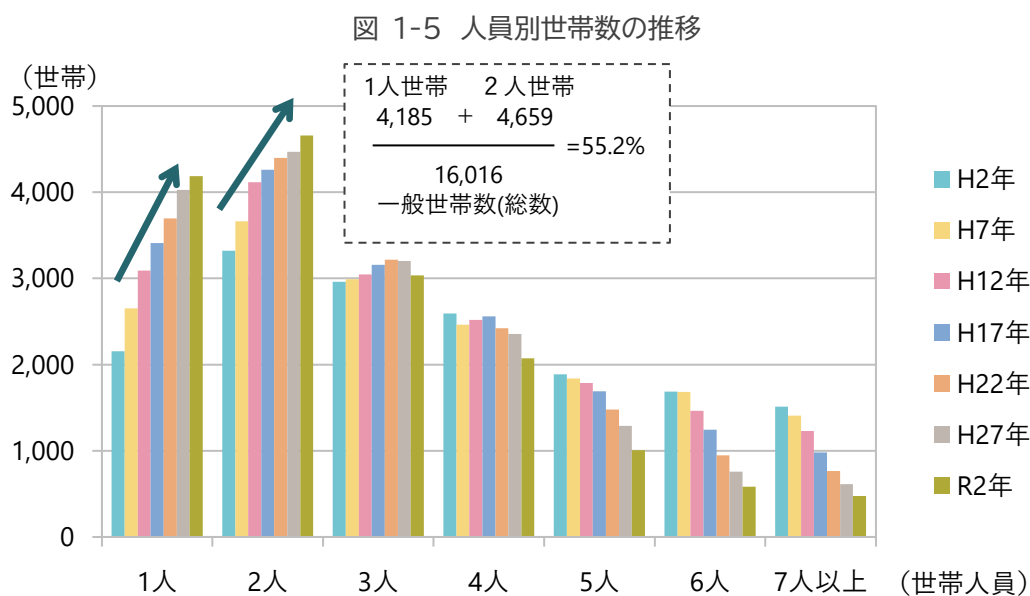
図 1-4 年齢区分別割合の推移



資料：国勢調査(各年)

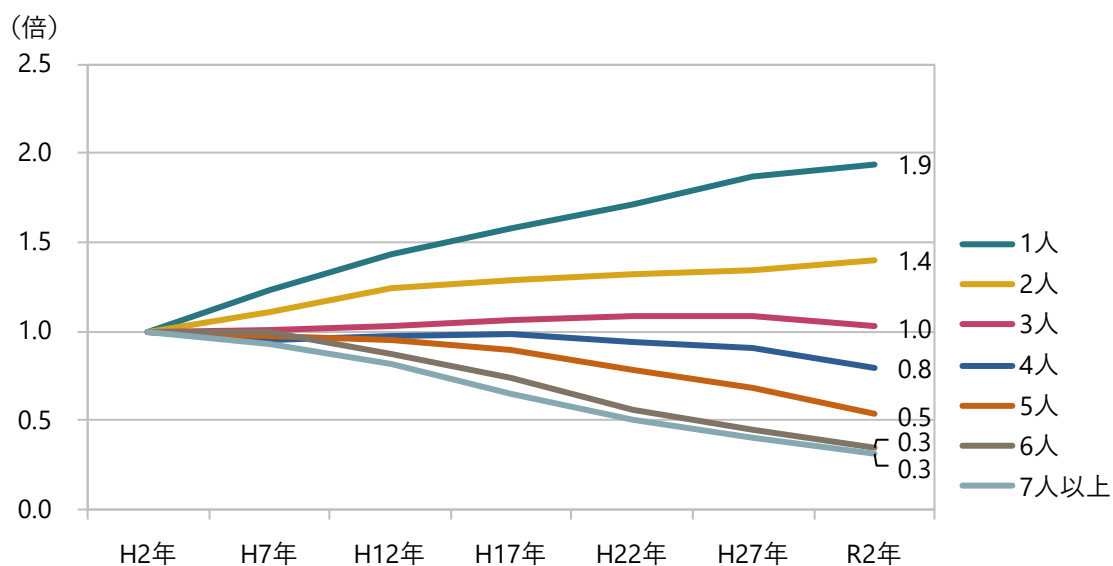
#### ④ 世帯人員

- ・世帯人員は、1人から2人世帯が増加傾向にあり、平成27年以降は3人以上の世帯は減少しています。[図 1-5]
- ・世帯人員が2人以下の世帯は令和2年では一般世帯数の55.2%と過半数を占めています。[図 1-5]
- ・平成2年を1.0とした場合の人員別世帯数の増減率をみると、世帯規模の縮小が進んでいます。[図 1-6]



資料：国勢調査（各年）

図 1-6 人員別世帯数の増減率(平成2年比)

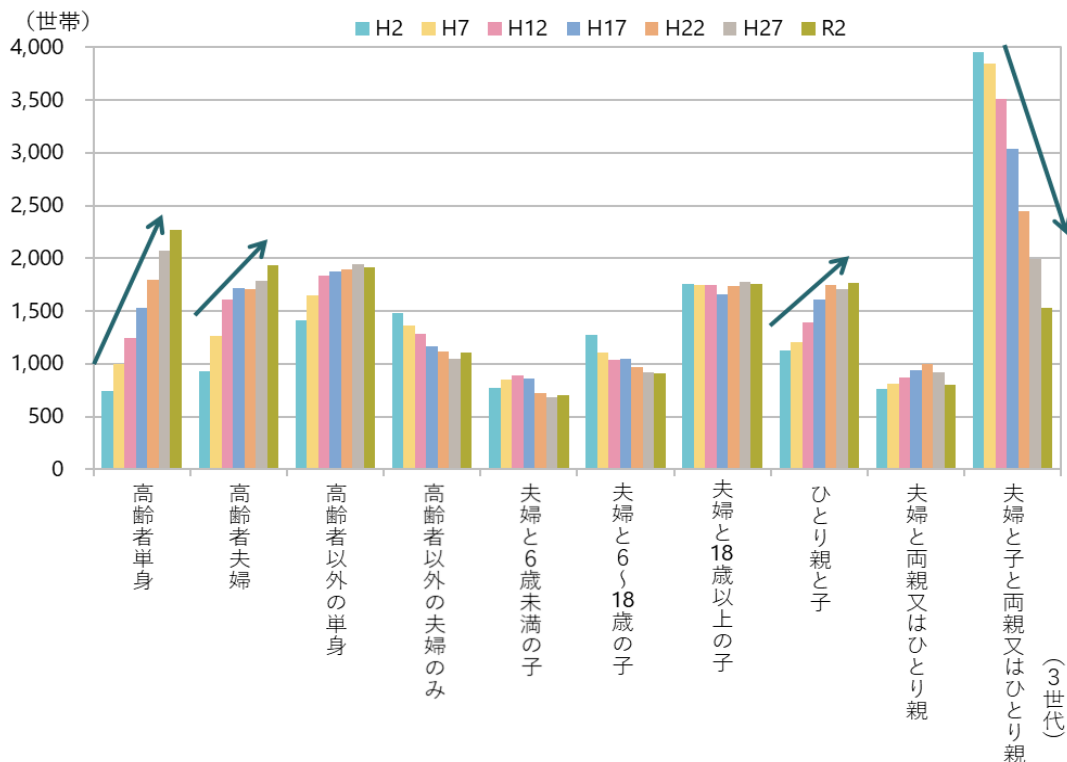


資料：国勢調査（各年）

## ⑤ 世帯構成

- ・平成2年では最も多かった3世代世帯が著しく減少した一方、高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯、ひとり親と子世帯が増加傾向にあります。[図 1-7]
- ・一般世帯における18歳未満の子がいる世帯は年々減少傾向にあり、割合は平成2年の43.2%から令和2年では21.2%に減少しています。[図 1-8]

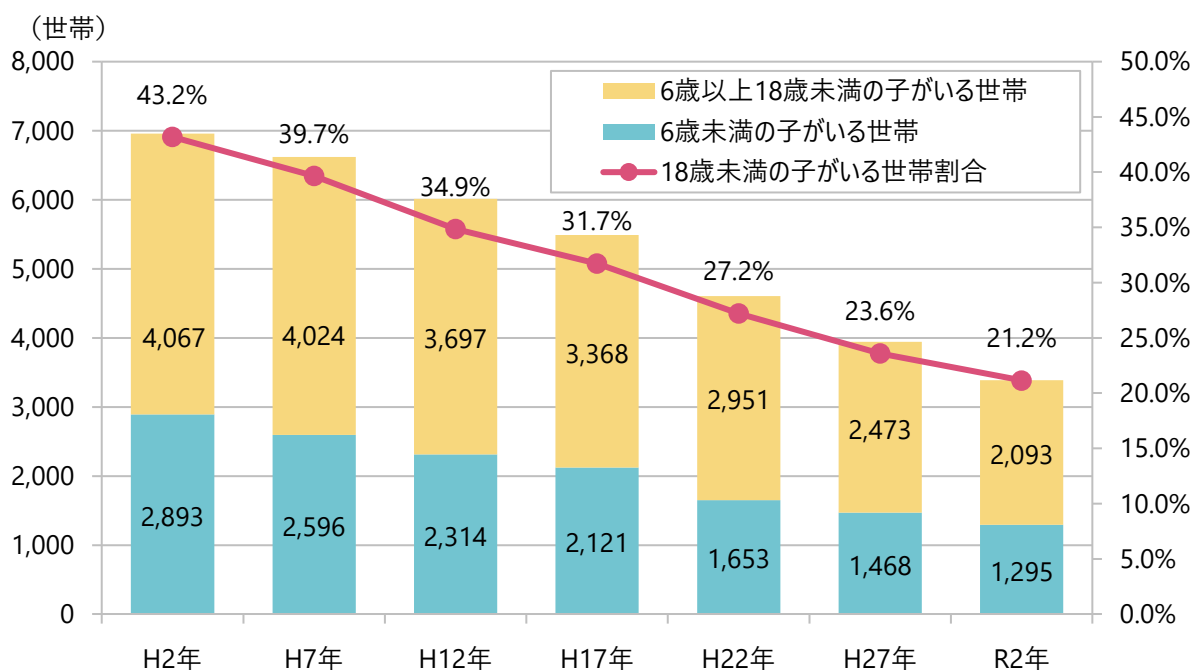
図 1-7 世帯構成別の推移



※ 高齢夫婦世帯：夫が65歳以上、妻が60歳以上の夫婦が1組のみで暮らす一般世帯を指す。

資料：国勢調査（各年）

図 1-8 18歳未満の子がいる世帯・割合の推移

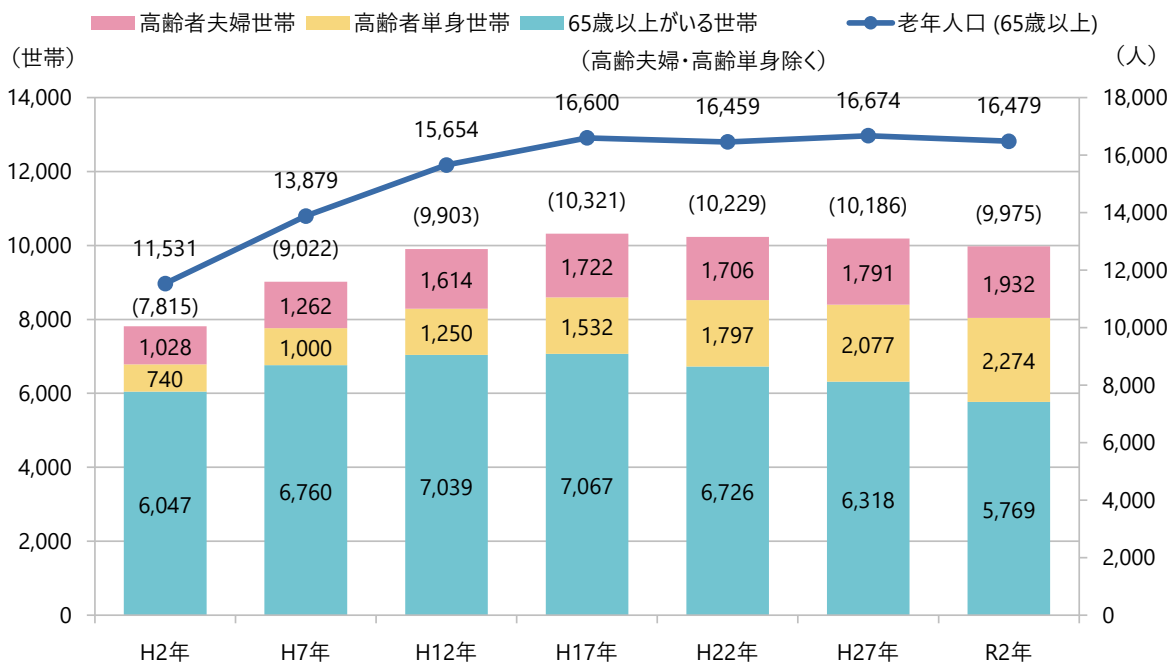


資料：国勢調査（各年）

## ⑥ 高齢者がいる世帯

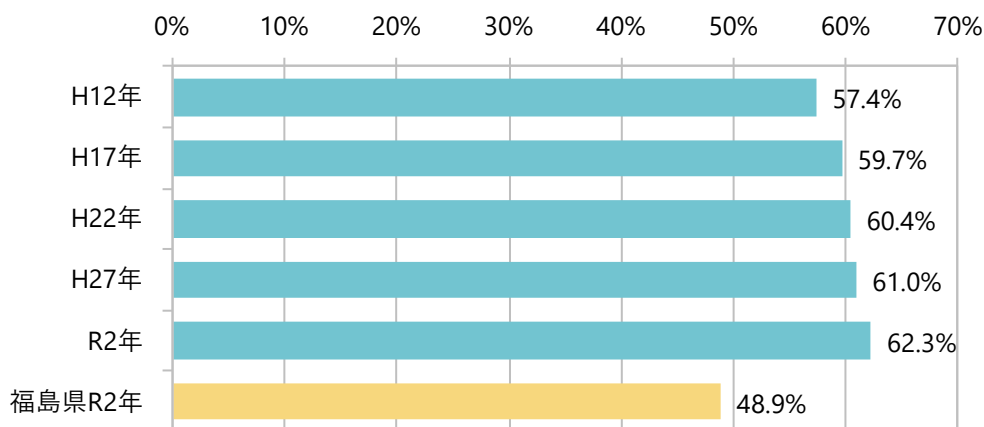
- ・高齢者がいる世帯は令和2年に9,975世帯で、平成17年以降横ばい傾向にあります。[図 1-9]
- ・内訳をみると、高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯が増加傾向にあります。[図 1-9]
- ・一般世帯に占める高齢者がいる世帯の割合は年々増加傾向にあり、令和2年では62.3%で、福島県の48.9%よりも高くなっています。[図 1-10]

図 1-9 高齢者がいる世帯数の推移



資料：国勢調査（各年）

図 1-10 高齢者がいる世帯割合の推移

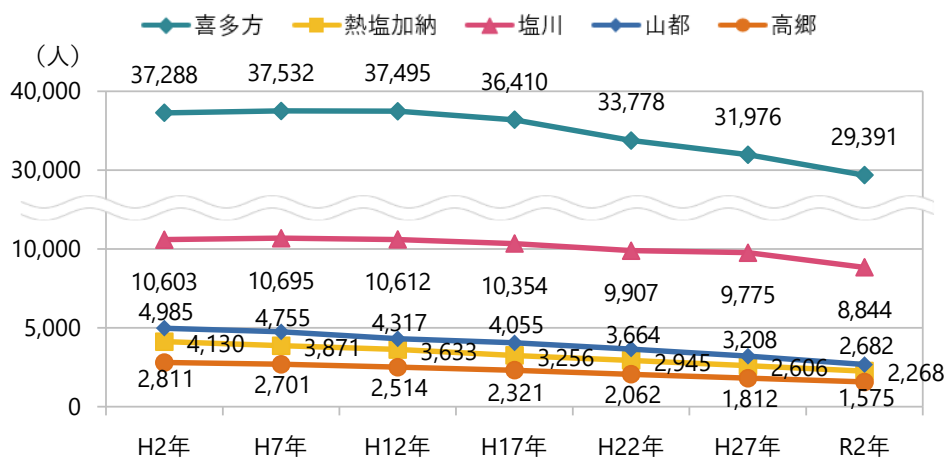


資料：国勢調査（各年）

## ⑦ 地域別人口・世帯

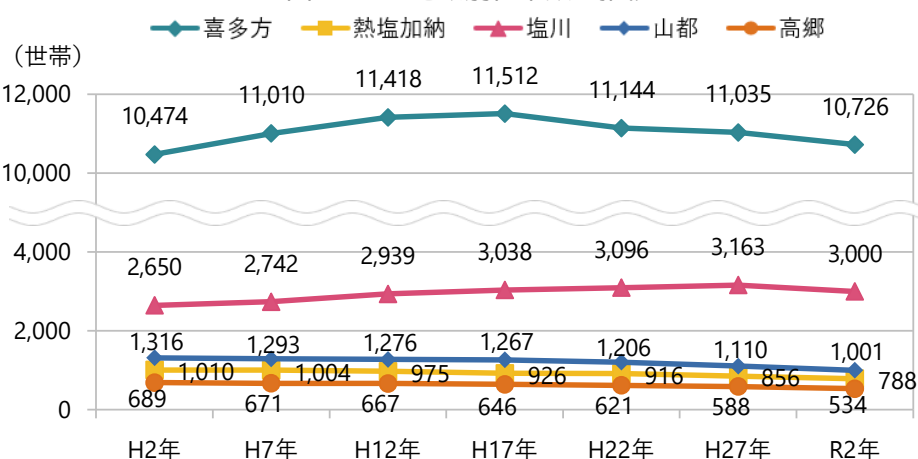
- ・地域別人口は、平成7年以降、全地域で減少傾向にあります。[図 1-11]
- ・世帯数は、令和2年に塩川地域が減少に転じ、全地域で減少しています。[図 1-12]
- ・世帯人員は、全地域で減少傾向にあります。[図 1-13]

図 1-11 地域別人口の推移



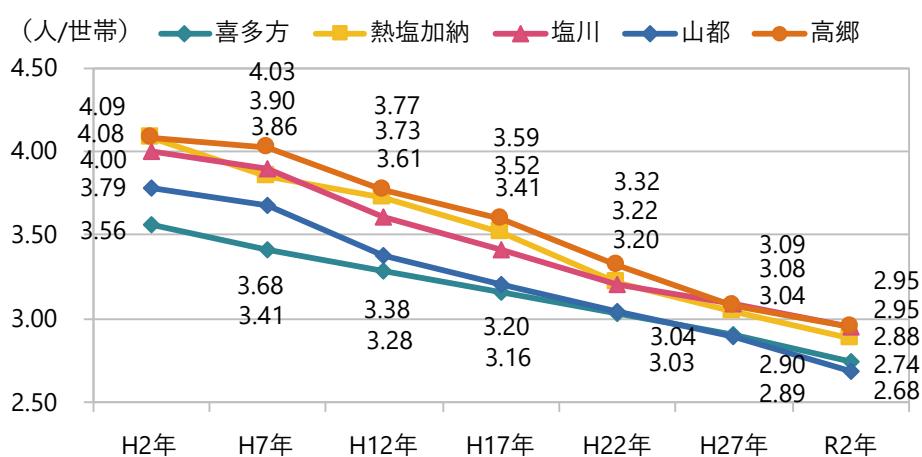
資料：国勢調査（各年）

図 1-12 地域別世帯数の推移



資料：国勢調査（各年）

図 1-13 地域別世帯人員の推移



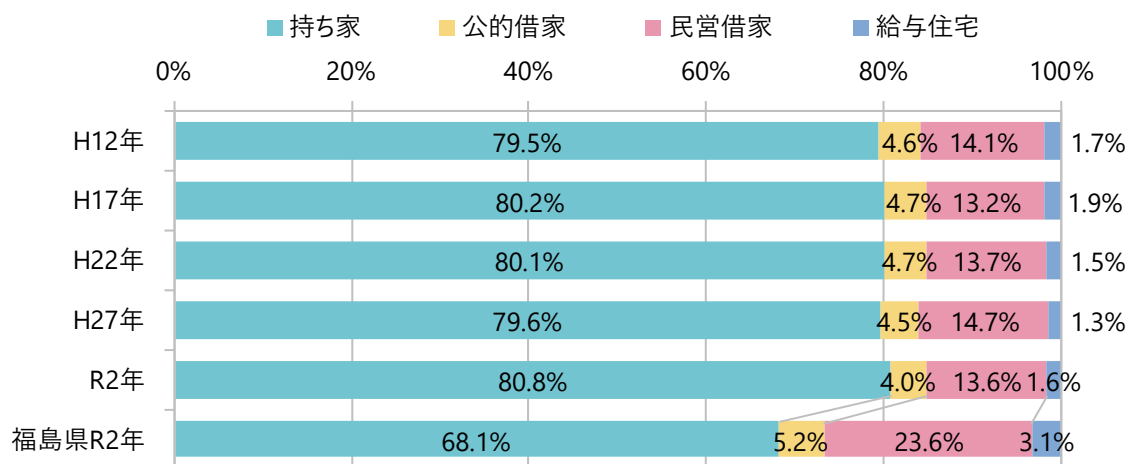
資料：国勢調査（各年）

## ⑧ 住宅の所有関係

### (ア) 主世帯全体

- ・住宅の所有関係別主世帯<sup>2</sup>割合は、平成12年以降の推移をみると同じ傾向となっており、令和2年は「持ち家」が80.8%、次いで「民営借家」が13.6%となっています。[図 1-14]
- ・福島県と比較すると、本市の方が「持ち家」の割合が高く、「民営借家」の割合が低くなっています。[図 1-14]

図 1-14 住宅所有関係別主世帯割合の推移(主世帯全体)



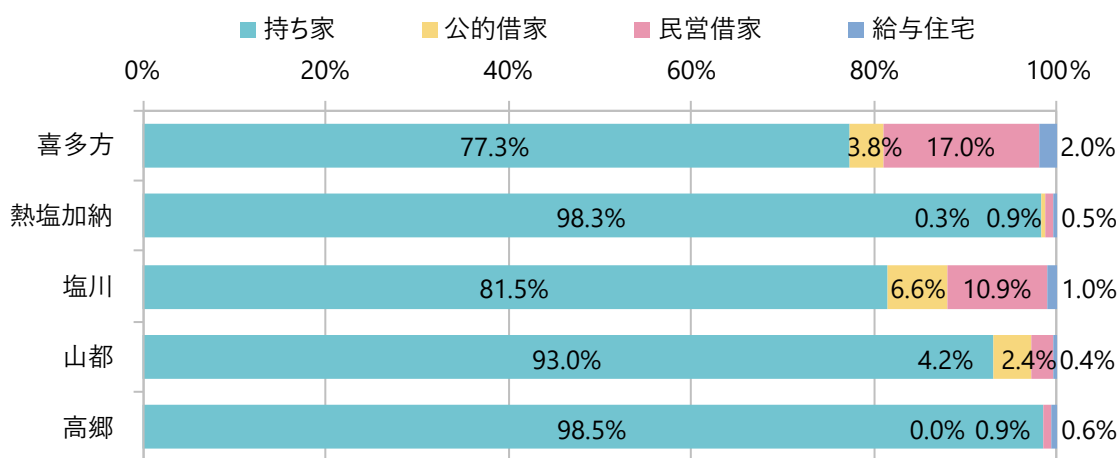
※ 給与住宅：社宅、公務員住宅のような会社や団体、官公庁などが労働者や職員のために用意し、給与の一部として提供する住宅のこと。

資料：国勢調査（各年）

### (イ) 地域別状況

- ・いずれの地域においても「持ち家」の割合が高くなっています。[図 1-15]
- ・「民営借家」については、熱塩加納地域が0.9%（7世帯）、山都地域が2.4%（24世帯）、高郷地域が0.9%（5世帯）となっており、借家の選択肢が限られた地域になっています。[図 1-15]

図 1-15 住宅所有関係別主世帯割合(地域別)



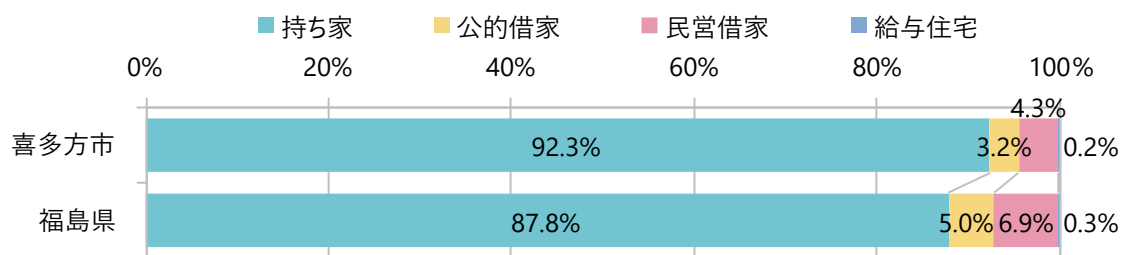
資料：国勢調査（令和2年）

2 主世帯：1つの住宅に住む世帯のうち、家の持ち主、借り主、または世帯の中心となっている世帯。一般世帯のうち「間借り」や「住宅以外に住む世帯」を除いたもの。

### (ウ) 高齢者がいる世帯

- ・高齢者がいる世帯の住宅の所有関係別主世帯割合は、令和2年で「持ち家」が92.3%、「民営借家」が4.3%で、主世帯全体の平均より「持ち家」の割合が高く、「民営借家」の割合が低くなっています。[図 1-14]、[図 1-16]
- ・福島県と比較すると、主世帯全体と同様に、本市の方が「持ち家」の割合が高く、「民営借家」の割合が低くなっています。[図 1-16]

図 1-16 住宅所有関係別主世帯割合(高齢者がいる世帯)



資料：国勢調査（令和2年）

## (2) 住宅ストックの状況

### ① 住宅総数・空き家<sup>3</sup>

#### (ア) 住宅総数・空き家数

- ・住宅総数は、令和5年の住宅・土地統計調査<sup>4</sup>では19,590戸であり、令和2年の総世帯数16,049世帯を上回っている状況です。[表 1-1]、[図 1-1]
- ・居住世帯のある住宅は15,630戸で、平成25年以降減少しています。空き家は3,900戸となっており、平成30年に大きく増加した後は横ばいとなっています。[表 1-1]、[図 1-17]
- ・空き家は3,900戸（住宅総数の19.9%）となっており、福島県の15.2%よりも高くなっています。[表 1-1]

表 1-1 住宅数

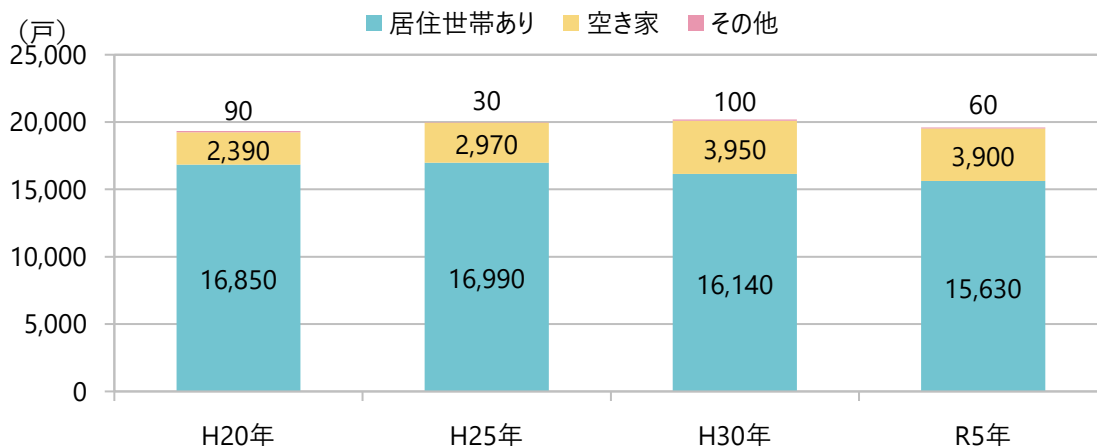
(単位：戸)

	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし	
			空き家	その他
平成20年	19,330	16,850	2,390	90
	100.0%	87.2%	12.4%	0.4%
平成25年	19,990	16,990	2,970	30
	100.0%	85.0%	14.9%	0.1%
平成30年	20,190	16,140	3,950	100
	100.0%	79.9%	19.6%	0.4%
令和5年	19,590	15,630	3,900	60
	100.0%	79.8%	19.9%	0.3%
福島県令和5年	862,900	726,800	131,000	5,100
	100.0%	84.2%	15.2%	0.6%

※ その他：普段居住者が一人もいない住宅。日中だけの利用や、賃貸や売却のための空き家、建築中の住宅。

資料：住宅・土地統計調査（各年）

図 1-17 住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

- 3 本計画における「空き家」は、住宅・土地統計調査など既存統計で用いられる一般的な概念で、居住世帯のない住宅を指す。また、「空家」又は「空家等」は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、概ね1年以上、居住その他の使用や適切な管理が行われていない建築物等を指す。
- 4 住宅・土地統計調査は標本調査による推計値のため、大まかな傾向を把握する数値として用いる。また、推計値のため、内訳の合計が総数の値と合致しない場合がある。

(イ) 空き家状況

- ・空き家の内訳をみると、共同住宅他の「賃貸用住宅」で 85.3%と最も多く、次いで、一戸建の「売却用住宅」の 2.8%となっています。（その他住宅を除く）[表 1-2]、[図 1-18]
- ・全借家 2,240 戸（令和 5 年）に占める「賃貸用住宅」の空き家 970 戸の割合は 43.3%となっています。[表 1-2]

表 1-2 空き家の内訳

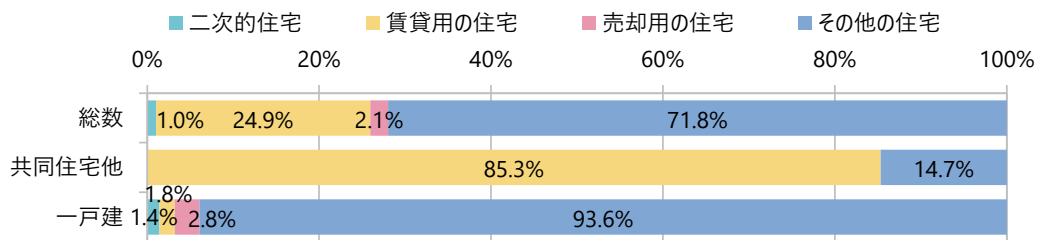
		(単位：戸)				
	空き家総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅	
一戸建	2,810	40	50	80	2,630	
	100.0%	1.4%	1.8%	2.8%	93.6%	
共同住宅他	1,090	—	930	—	160	
	100.0%	0.0%	85.3%	0.0%	14.7%	
総数	3,900	40	970	80	2,800	
	100.0%	1.0%	24.9%	2.1%	71.8%	

※ 二次的住宅：週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

※ その他住宅：転勤、入院などで居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

資料：住宅・土地統計調査（令和 5 年）

図 1-18 空き家の内訳



資料：住宅・土地統計調査（令和 5 年）

- ・空き家実態調査による令和 6 年 12 月末現在の市内の空き家件数は 1,670 件で、平成 27 年より減少している一方で、損傷が激しい C ランクの空き家が増加しています。[表 1-3]

表 1-3 市内の空き家件数

地域	調査年	空き家		危険度ランク(件)			
		件数(件)	構成比	A	B	C	D
喜多方	R6	816	48.9%	228	235	251	102
	H27	1,013	52.7%	326	354	232	101
熱塩加納	R6	183	11.0%	51	27	57	48
	H27	238	12.4%	99	45	43	51
塩川	R6	236	14.1%	55	56	94	31
	H27	247	12.9%	66	94	61	26
山都	R6	308	18.4%	59	97	122	30
	H27	311	16.2%	70	134	77	30
高郷	R6	127	7.6%	26	47	43	11
	H27	112	5.8%	31	38	28	15
合計	R6	1,670	100.0%	419	462	567	222
	H27	1,921	100.0%	592	665	441	223

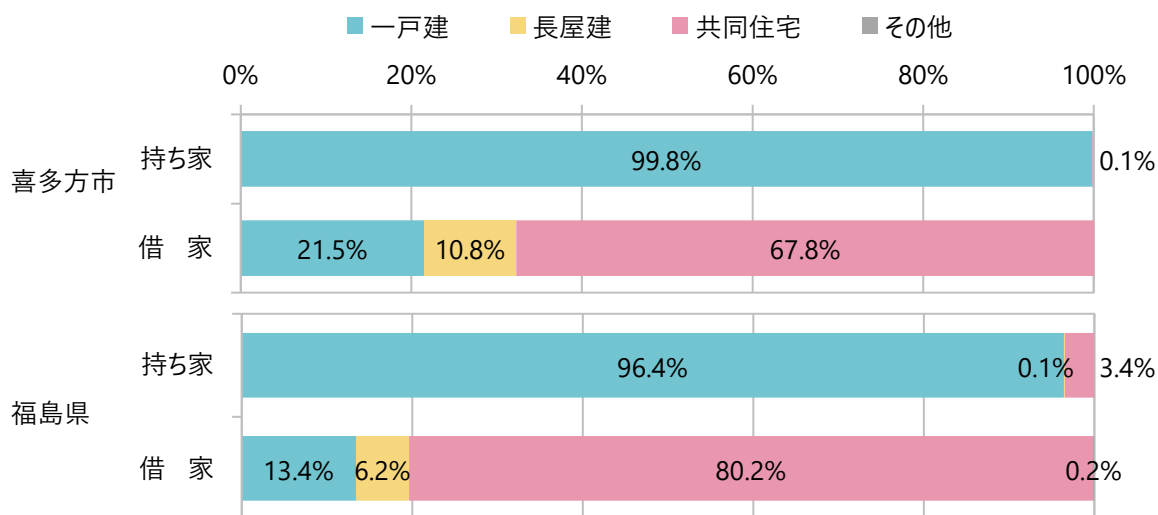
※ 危険度ランク：A・小規模の修繕により再利用が可能、B・管理が行き届いていないが当面の危険性はない、C・今すぐの倒壊・飛散の危険性はないが損傷が激しい、D・倒壊・飛散の危険があり緊急度が極めて高い。

資料：空き家実態調査（令和 6 年 12 月末）

## ② 住宅の建て方

- ・持ち家はほとんどが「一戸建」で、借家は「共同住宅」の割合が高くなっています。[図 1-19]
- ・福島県と比較すると、本市の方が借家における「一戸建」の割合が高くなっています。[図 1-19]

図 1-19 建て方別の割合(専用住宅※)

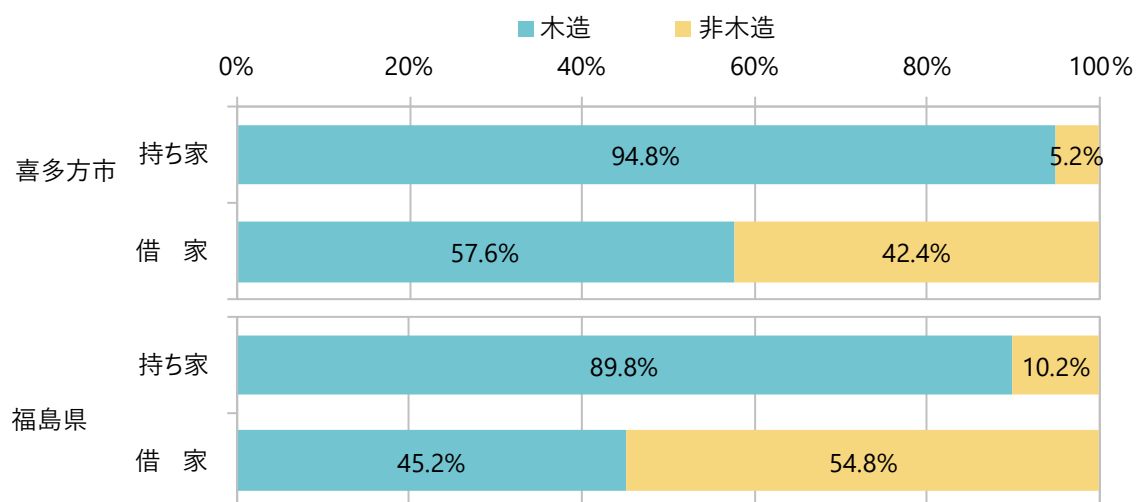


※ 専用住宅: 居住用の目的だけに建築され、店舗や事務所等の業務に使用するために設備された部分がない住宅。  
資料: 住宅・土地統計調査(令和5年)

## ③ 住宅の構造

- ・住宅の構造別の割合は、「木造」が高く、持ち家は94.8%、借家は57.6%となっています。[図 1-20]
- ・福島県と比較すると、本市の方が持ち家、借家とも「木造」の割合が高くなっています。[図 1-20]

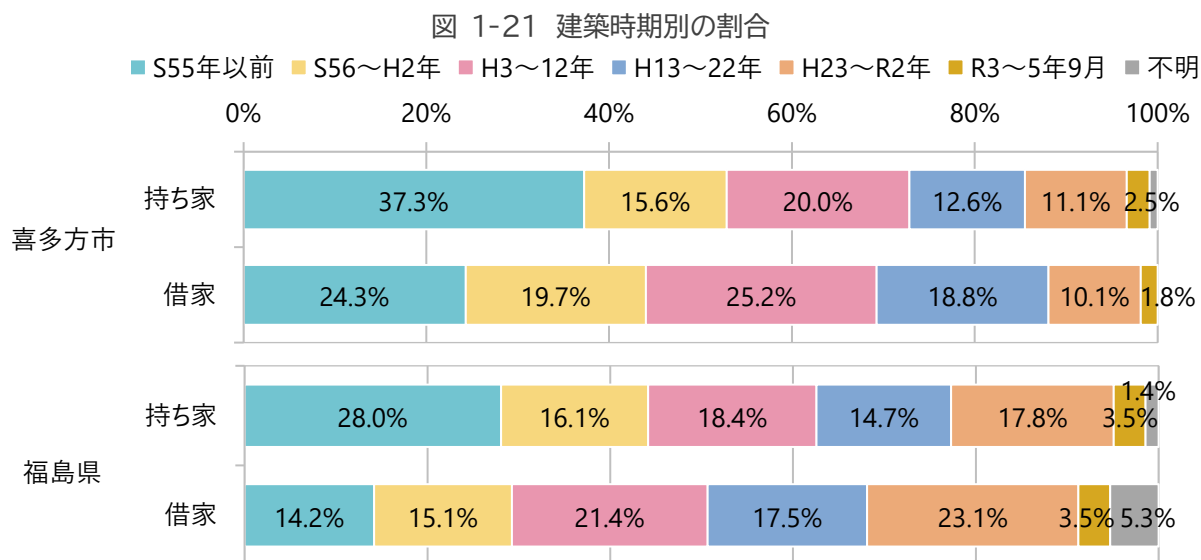
図 1-20 構造別の割合



資料: 住宅・土地統計調査(令和5年)

#### ④ 住宅の建築時期

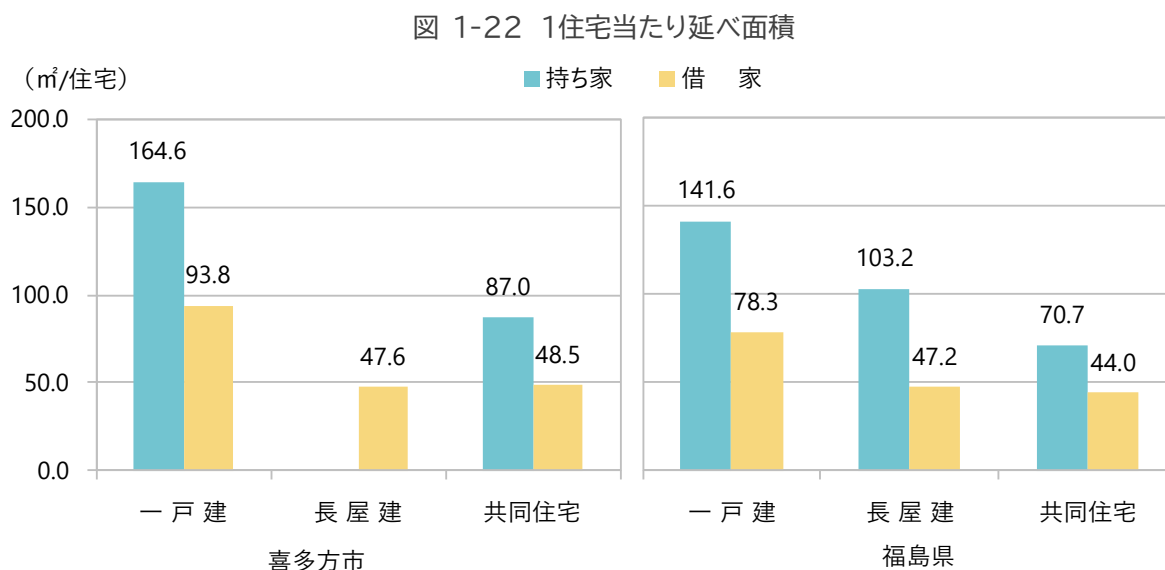
- ・ 建築基準法新耐震設計基準以前（以下「旧耐震基準」という。）の昭和 55 年以前に建築された耐震診断が必要な住宅は、持ち家が 37.3%、借家が 24.3%となっています。[図 1-21]
- ・ 木造住宅の耐震性を高めるために平成 12 年に改正された耐震基準（2000 年基準）頃までに建築された住宅は、持ち家が 72.9%、借家が 69.2%となっています。[図 1-21]
- ・ 旧耐震基準で建築された耐震診断が必要な住宅は、福島県と比較すると、持ち家、借家ともに高い割合となっています。[図 1-21]



資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

#### ⑤ 住宅の規模

- ・ 持ち家は「一戸建」が 164.6 m<sup>2</sup>/住宅、借家は「一戸建」が 93.8 m<sup>2</sup>/住宅、「長屋建」が 47.6 m<sup>2</sup>/住宅、「共同住宅」が 48.5 m<sup>2</sup>/住宅となっています。[図 1-22]
- ・ 福島県と比較すると、本市の住宅規模の方が持ち家、借家とも広い状況です。[図 1-22]



資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

## ⑥ 住宅の設備・工事状況

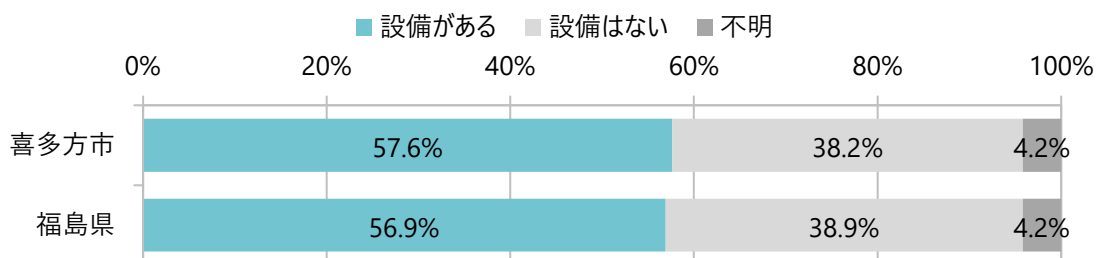
### (ア) 高齢者のための設備状況

・高齢者のための設備が1つ以上ある住宅の割合は57.6%で、福島県と同程度となっています。

[図 1-23]

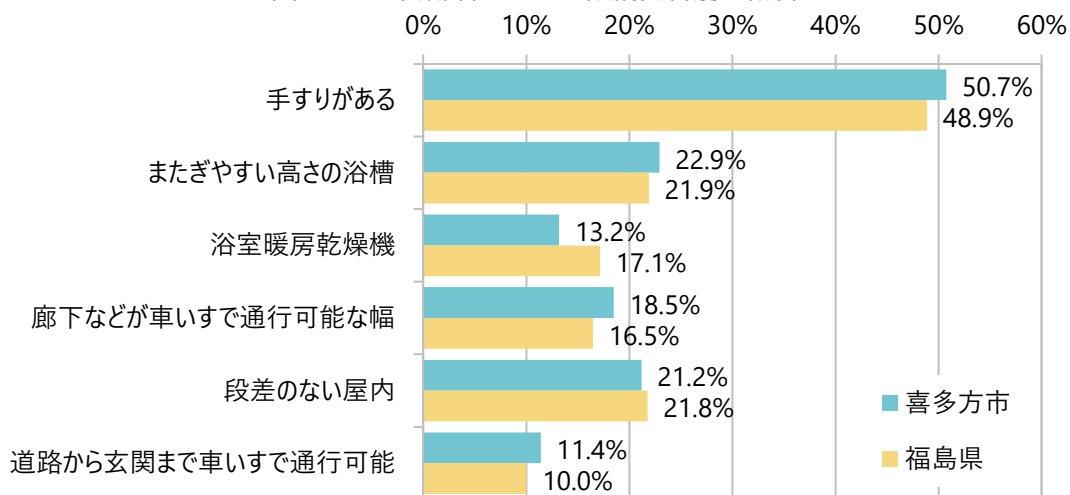
・設備内容は、「手すりがある」が50.7%と最も高くなっており、福島県と比較すると、「浴室暖房乾燥機」以外の項目は、概ね同様の傾向となっています。[図 1-24]

図 1-23 高齢者のための設備の有無の割合



資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

図 1-24 高齢者のための設備内容別の割合

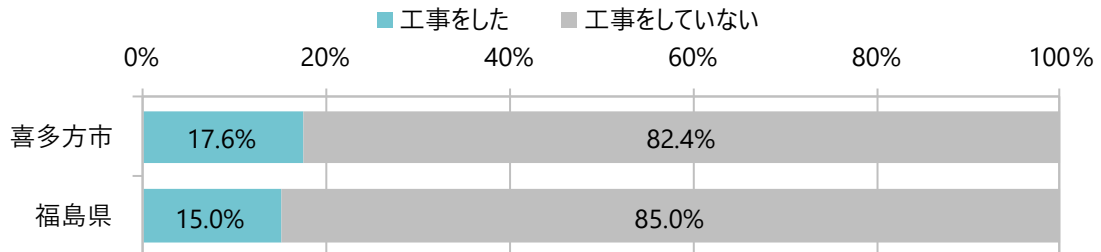


資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

(イ) 高齢者のための設備工事状況

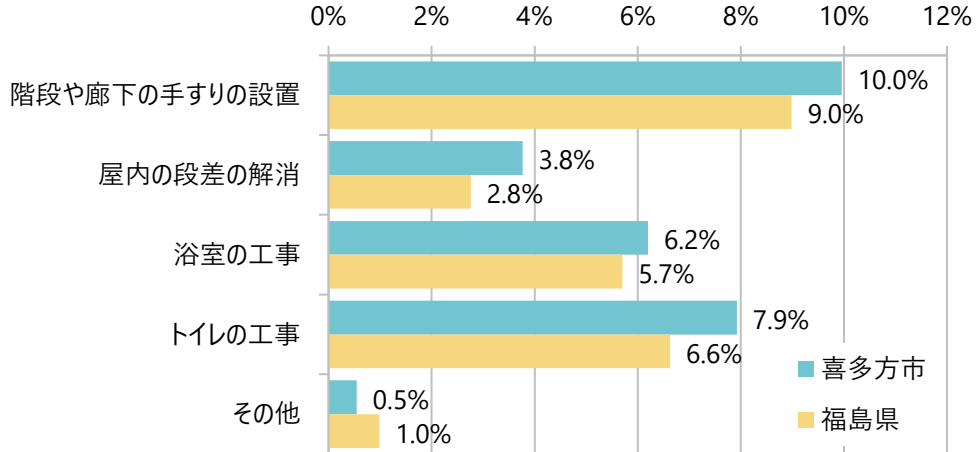
- ・令和元年以降、高齢者のための設備工事をした持ち家に住む世帯の割合は17.6%で、福島県と同程度となっていますが、いずれも低い割合となっています。[図 1-25]
- ・工事内容は、「階段や廊下の手すりの設置」が10.0%と最も高くなっており、福島県と同様の傾向となっています。[図 1-26]

図 1-25 高齢者のための設備工事の有無の割合(持ち家)



資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

図 1-26 高齢者のための設備工事内容別の割合(持ち家)

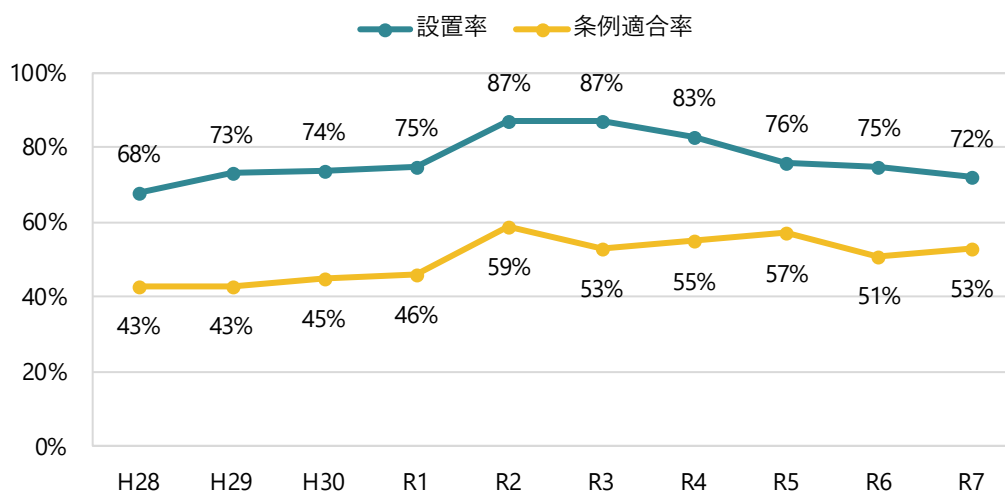


資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

## (ウ) 住宅用火災警報器の設置状況

- ・消防法の改正により、平成 23 年 6 月 1 日以降、全ての住宅に住宅用火災警報器の設置が義務付けられました。
- ・令和 7 年の喜多方地方広域市町村圏組合消防本部管内における住宅用火災警報器の設置率は 72%、条例適合率は 53%となっています。[図 1-27]
- ・過去 10 年間の推移をみると、設置率は令和 2 年までは増加傾向にあったものの、令和 4 年以降減少傾向、条例適合率は令和 2 年までは増加傾向で、その後は横ばいとなっています。[図 1-27]

図 1-27 住宅用火災警報器の設置率・条例適合率の推移  
(喜多方地方広域市町村圏組合消防本部管内)



※ 設置率：市町村の火災予防条例で設置が義務付けられている住宅の部分のうち、一箇所以上設置されている世帯の全世帯に占める割合。

※ 条例適合率：市町村の火災予防条例で設置が義務付けられている住宅の部分全てに設置されている世帯（自動火災報知設備等の設置により住宅用火災警報器の設置が免除される世帯を含む。）の全世帯に占める割合。

資料：〔総務省〕住宅用火災警報器の設置率等の調査結果（各年 6 月 1 日時点）

## ⑦ 住宅の耐震化状況

- ・住宅の耐震化率は、木造が 73.4%、非木造が 81.0%、全体で 74.1%となっています。[表 1-4]

表 1-4 住宅の耐震化の状況(平成 30 年度時点)

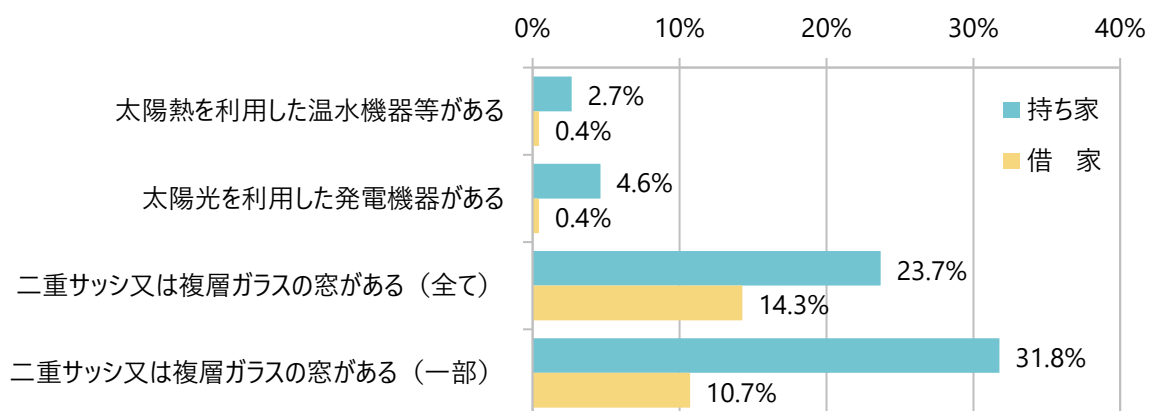
区分	昭和55年 以前の住宅		昭和56年 以降の住宅	住宅数 ④ (①+③)	耐震性あり 住宅数 ⑤ (②+③)	耐震化率 ⑤/④
	①	うち 耐震性あり ②	③			
木造		5,825	8,825	14,650	10,747	73.4%
		1,922				
非木造		423	1,067	1,490	1,207	81.0%
		140				
合計		6,248	9,892	16,140	11,954	74.1%
		2,062				

資料：喜多方市耐震改修促進計画（改定）令和 4 年 3 月策定より

## ⑧ 住宅の省エネルギー設備等の設置状況

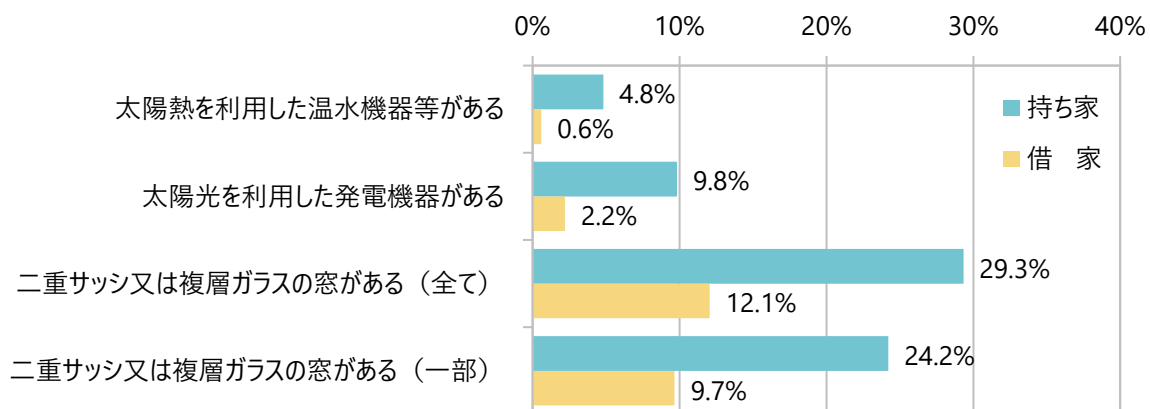
- ・太陽熱を利用した温水機器等がある住宅は、持ち家で2.7%、借家で0.4%、太陽光を利用した発電機器がある住宅は、持ち家で4.6%、借家で0.4%、二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（全て）住宅は、持ち家で23.7%、借家で14.3%となっています。[図 1-28]
- ・福島県と比較すると、太陽熱を利用した温水機器等・太陽光を利用した発電機器がある持ち家の割合が低く、二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（全て）借家、二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（一部）持ち家及び借家の割合が高くなっています。[図 1-28]、[図 1-29]

図 1-28 省エネルギー設備等のある住宅割合(喜多方市)



資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

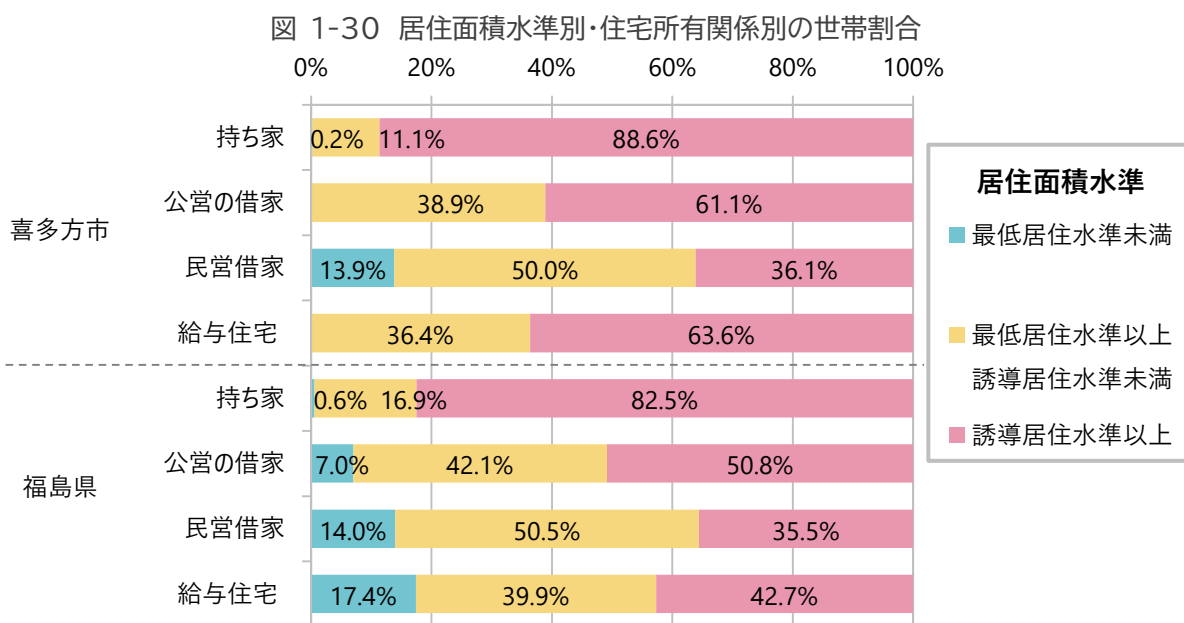
図 1-29 省エネルギー設備等のある住宅割合(福島県)



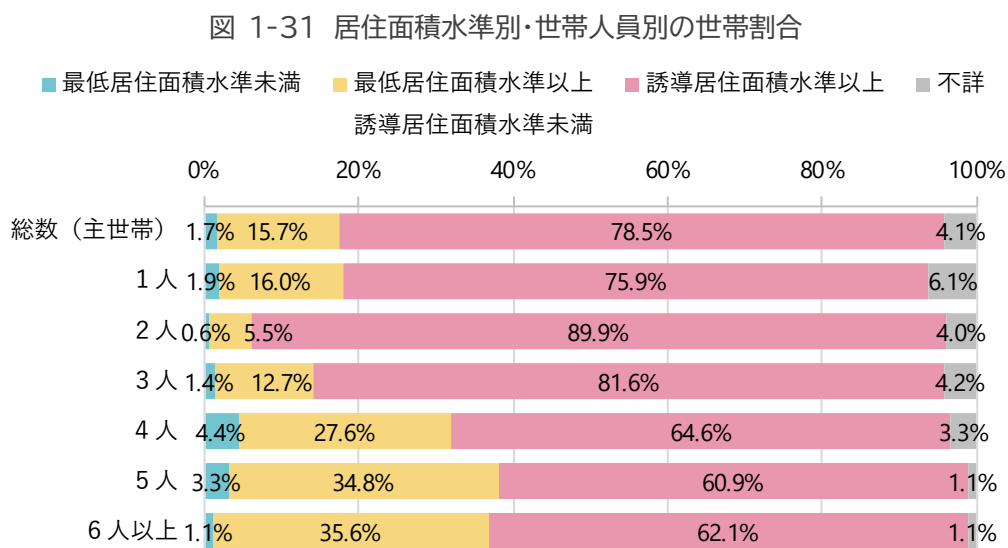
資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

## ⑨ 居住水準

- ・最低居住面積水準<sup>5</sup>未満の住宅に住む世帯の割合は、「民営借家」が13.9%となっています。また、福島県と比較すると、本市の方が水準未満の割合が低くなっています。[図 1-30]
- ・誘導居住面積水準<sup>6</sup>以上の住宅に住む世帯は、「持ち家」が88.6%と高い反面、「民営借家」は36.1%となっています。福島県と比較すると、民営借家以外は本市の方が水準以上の割合が高くなっています。[図 1-31]
- ・誘導居住面積水準以上の割合は、世帯人員の少ない世帯の方が高い傾向にあります。[図 1-31]



資料：住宅・土地統計調査（令和5年）



資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

5 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。

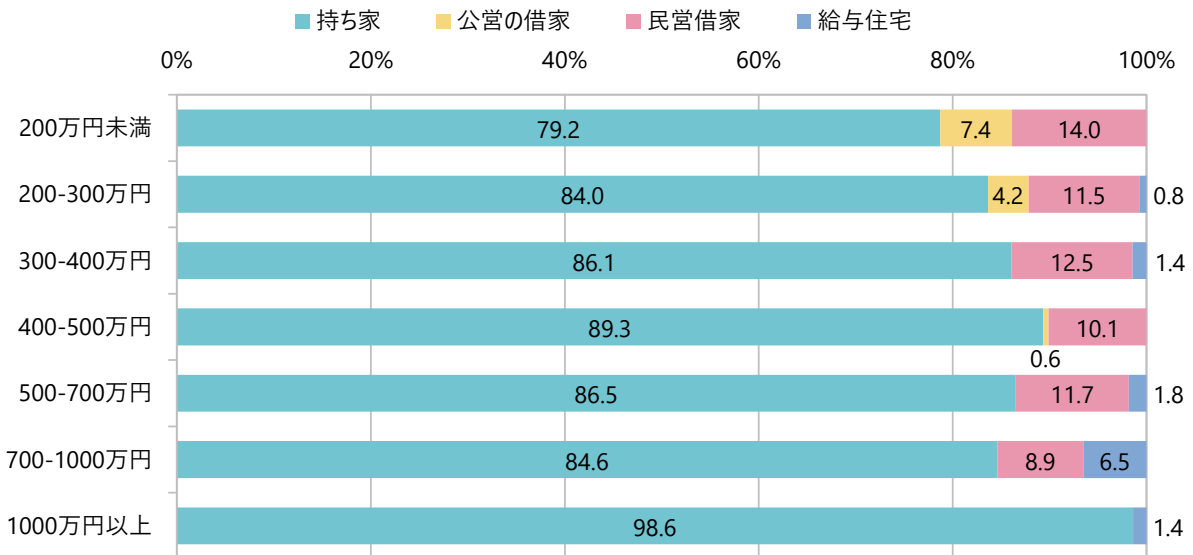
6 誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

## ⑩ 収入階層別住宅ストック

### (ア) 年収階層別の所有関係

- ・年収階層に関わらず、「持ち家」が概ね80%以上と、高い割合を示しています。[図 1-32]
- ・年収階層が低い方が借家の割合が高い傾向となっており、特に公営の借家は300万円未満の階層で高くなっています。[図 1-32]

図 1-32 年収階層別の所有関係の割合



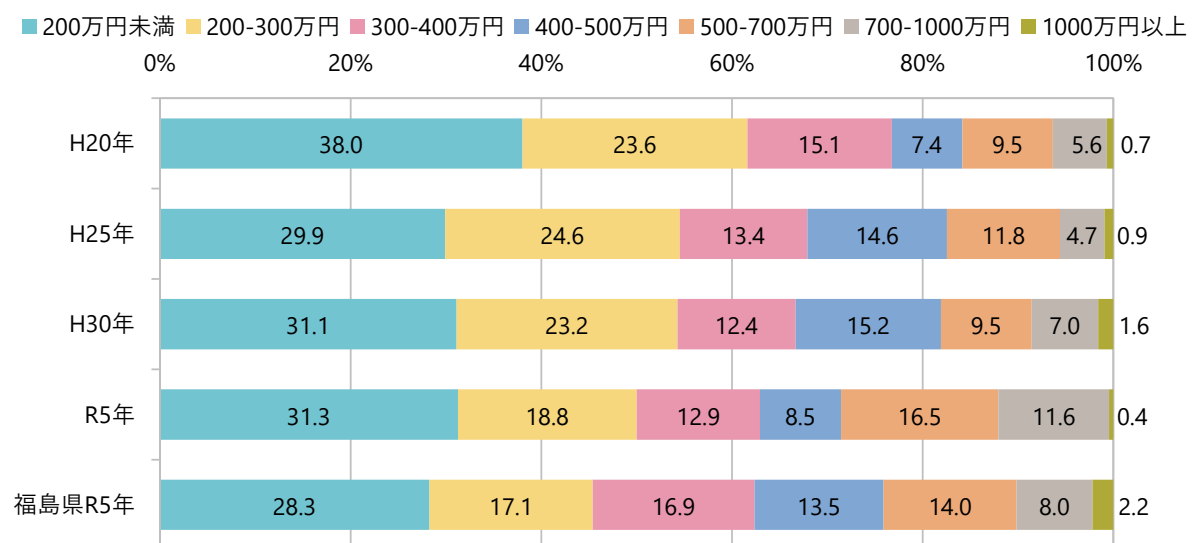
※ 主世帯数に対する割合。

資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

### (イ) 借家世帯における年収の推移

- ・年収300万円未満の低所得世帯の割合は、平成20年以降減少傾向にあります。[図 1-33]
- ・福島県と比較すると、本市の方が年収300万円未満の低所得世帯の割合は高く、中でも年収200万円以下の割合が高くなっています。[図 1-33]

図 1-33 借家世帯における年収階層別世帯割合の推移



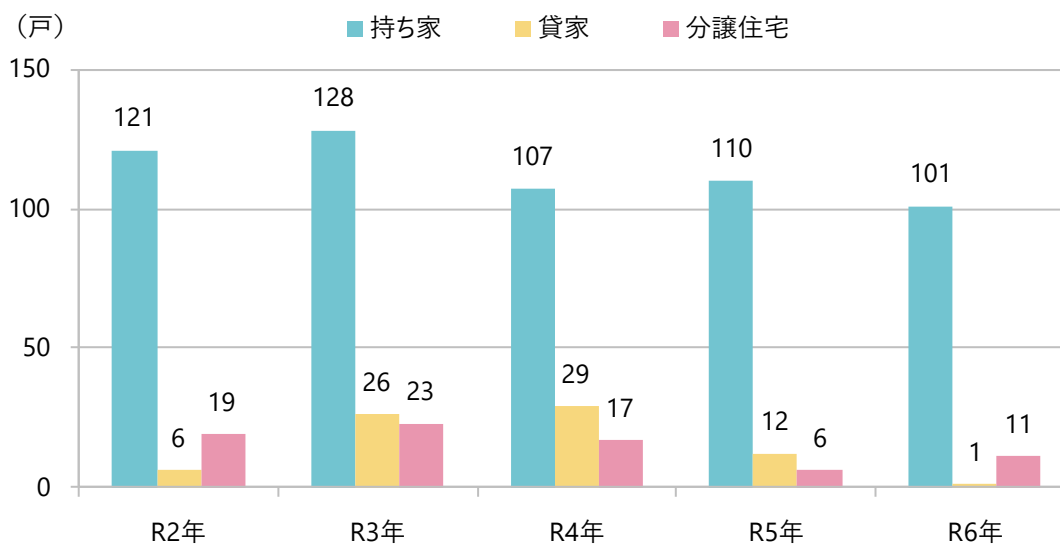
資料：住宅・土地統計調査（各年）

## ⑪ 住宅建設の動向

### (ア) 新設住宅数

・直近5年間の年間新設住宅数は、持ち家 101～128 戸、貸家 1～29 戸、分譲住宅 6～23 戸となっています。[図 1-34]

図 1-34 新設住宅戸数の推移

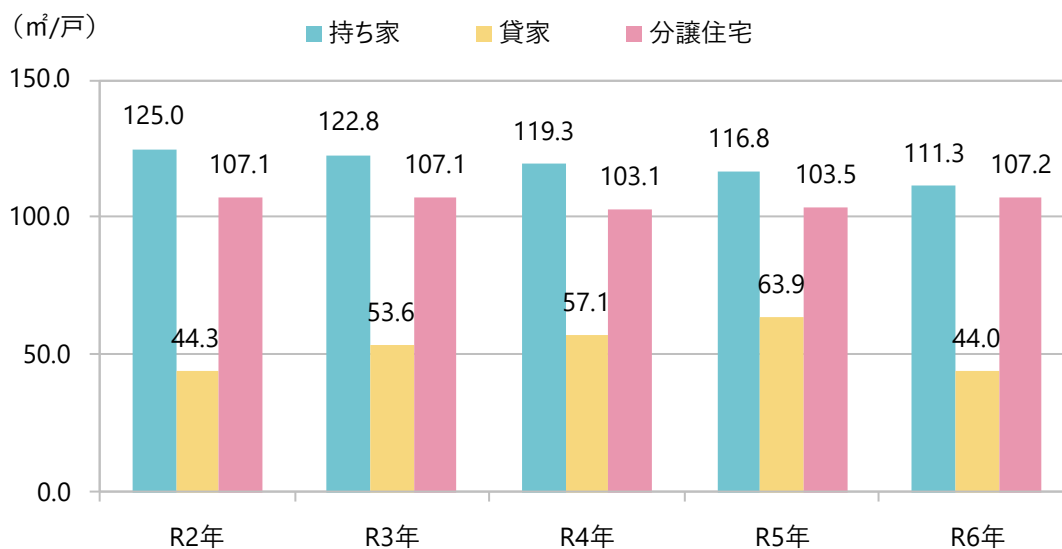


資料：建築着工統計調査住宅着工統計（各年）

### (イ) 新設住宅規模

・直近5年間の新設住宅の規模は、持ち家 111.3～125.0  $\text{m}^2/\text{戸}$ 、貸家 44.0～63.9  $\text{m}^2/\text{戸}$ 、分譲住宅 103.1～107.2  $\text{m}^2/\text{戸}$ となっています。[図 1-35]

図 1-35 新設住宅規模の推移



資料：建築着工統計調査住宅着工統計（各年）

## ⑫ 市が管理する公営住宅等の概要

本市では、市営住宅、特定公共賃貸住宅、改良住宅、子育て世帯向け定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）、合計 116 棟・788 戸の公営住宅等を管理しています。[表 1-5]～[表 1-8]

### (ア) 市営住宅

・市営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者向けに昭和 31 年度～平成 21 年度に建設した賃貸住宅で、17 団地・111 棟・745 戸を管理しています。[表 1-5]

表 1-5 市営住宅一覧

番号	名称	所在地	建設年度 (改善年度)	構造・階数	棟数	戸数	住居専用 面積 (㎡)
1	雲雀ヶ丘団地	岩月町喜多方字北沢ノ目258番地 1	昭和31 (昭和57～60)	簡耐1	4	16	54.40
2	常盤団地	松山町村松字馬道上2951番地 1	昭和32	簡耐1	1	6	36.36
3	北原団地	松山町村松字北原3609番地 1	昭和36～37	木1	5	5	34.65 29.70
4	大荒井団地	松山町大飯坂字下川端2530番地	昭和43～平成14	簡耐1 木1,2 耐4,5	12	98	32.17 ～79.60
5	一ノ堰団地	豊川町一井字間々ノ上580番地 1	昭和45～昭和56	簡耐2 耐3,4	10	130	41.17 ～60.88
6	下台団地	岩月町檀野字館野2027番地 1	昭和52～54	耐4	6	96	57.63 60.88
7	菅井団地	豊川町一井字下川原2801番地 1	昭和59～平成3	耐4	5	80	61.40 61.78
8	五目山団地	熱塩加納町加納字五目山甲16番地 2	平成10	木2	1	2	74.86
9	館ノ内団地	塩川町窪字館ノ内1372番	昭和40～昭和41	簡耐1	11	55	32.10 36.40
10	家ノ下団地	塩川町窪字家ノ下1609番	昭和48～昭和57	簡耐2	6	22	51.60 62.20
11	藤ノ木団地	塩川町字藤ノ木 7 番地 1 他	昭和42～昭和58	簡耐1,2	3	16	32.10 65.70
12	東鎧召団地	塩川町四奈川字東鎧召3135番地	昭和42	簡耐1	1	5	32.10
13	橋本前田団地	塩川町新江木字橋本前田37番地	昭和52～昭和56	簡耐2	6	26	61.30
14	恵比寿喜田団地	塩川町諏訪町二丁目97番地	昭和59～昭和60	耐3	2	24	60.50 60.80
15	御殿場団地	塩川町御殿場五丁目58番地	平成3～平成8	耐3,4	17	118	58.00 ～74.10
16	北松ノ前団地	山都町字北松ノ前3144番地 8	平成4～平成10	木1	13	26	62.94 ～77.01
17	松ヶ丘団地	山都町字中石打場3291番地 1	平成12～平成21	木2	8	20	65.42 ～79.50
合計					111	745	

※ 木：木造 簡耐：簡易耐火構造（コンクリートブロック造） 耐：耐火構造（鉄筋コンクリート造）

資料：令和7年7月1日時点

### (イ) 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、中堅所得のファミリー向けに平成 11 年度に建設した賃貸住宅で、松ヶ丘団地の市営住宅に併設して 1 棟・4 戸を管理しています。[表 1-6]

表 1-6 特定公共賃貸住宅一覧

番号	名称	所在地	建設年度 (改善年度)	構造・階数	棟数	戸数	住居専用 面積 (㎡)
1	松ヶ丘団地	山都町字中石打場3291番地 1	平成11	木2	1	4	87.16

資料：令和7年7月1日時点

### (ウ) 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昭和 43 年度に建設した代替住宅で、1 団地・2 棟・32 戸を管理しています。[表 1-7]

表 1-7 改良住宅一覧

番号	名称	所在地	建設年度 (改善年度)	構造・階数	棟数	戸数	住居専用 面積 (㎡)
1	改良住宅	押切東二丁目89番地 他	昭和43	耐4	2	32	34.50

資料：令和7年7月1日時点

### (イ) 子育て世帯向け定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）

- ・子育て世帯向け定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）は、子育て世帯向けの良質な住宅を整備することにより、子どもを安心して生み育てることのできる環境づくりを支援し、もって市内への定住の促進と地域の活性化を図るために平成 30 年度及び令和 5 年度に建設した賃貸住宅で、大荒井団地と橋本前田団地の市営住宅に併設して 2 棟・7 戸を管理しています。[表 1-8]

表 1-8 子育て世帯向け定住促進住宅(地域優良賃貸住宅)一覧

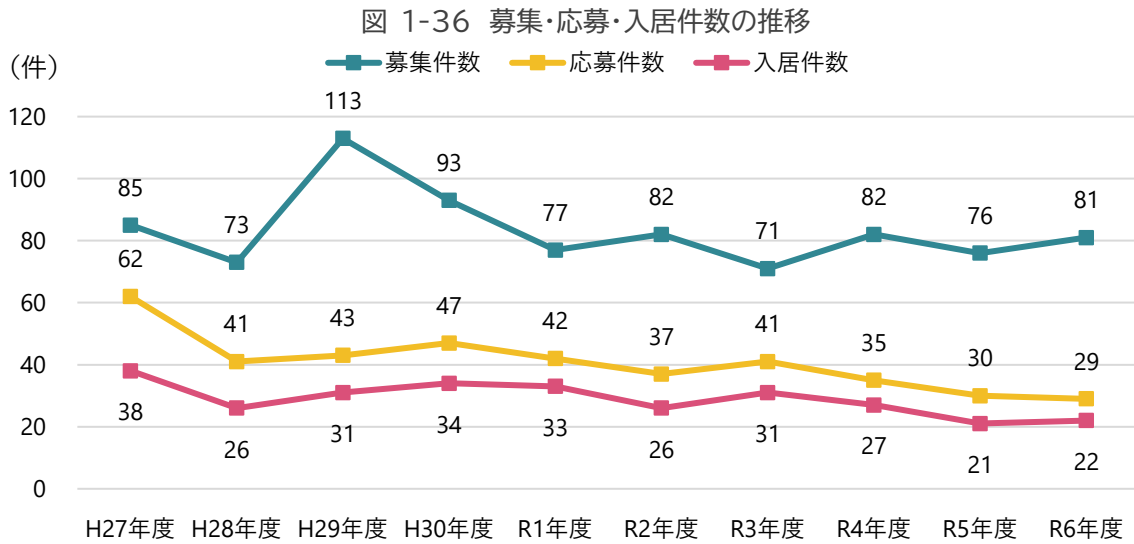
番号	名称	所在地	建設年度 (改善年度)	構造・階数	棟数	戸数	住居専用 面積 (㎡)
1	大荒井団地	松山町大飯坂字下川端2530番地	平成30	木1,2	1	5	84.40 91.00
2	橋本前田団地	塩川町新江木字橋本前田37番地	令和5	木2	1	2	97.70

資料：令和7年7月1日時点

※本計画において、「市営住宅」とは、(ア) 市営住宅を指し、「市営住宅等」とは、(ア) 市営住宅の他に (イ) 特定公共賃貸住宅、(ウ) 改良住宅及び (エ) 子育て世帯向け定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）を含めた全てを指す。

(オ) 募集・応募・入居状況

- ・過去10年間の募集件数は増減をしながら、概ね80件／年前後で推移しています。
- ・応募件数は微減傾向で令和6年度では29件となっており、いずれの年においても応募件数が募集件数を下回っています。
- ・入居件数も微減傾向で令和6年度では22件となっています。



### ⑬ 市営住宅等以外の住宅セーフティネット<sup>7</sup>の概要

#### (ア) 県営住宅

- ・ 県営住宅は、1 団地・2 棟・24 戸で、平成 12 年度～13 年度に建設され、構造は耐火構造 3 階となっています。[表 1-9]

表 1-9 県営住宅一覧

種別	団地名	所在地	建設年度	構造階数	棟数	戸数
公営	東桜ガ丘団地	東桜ガ丘 2 丁目 140	平成 12～13	耐 3	2	24

資料：浅沼産業株式会社（会津地区県営住宅指定管理者）ホームページ（令和 7 年 10 月時点）

#### (イ) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット登録住宅）

- ・ 国では、高齢者、低額所得者などの住宅確保要配慮者<sup>8</sup>が今後も増加する見込みである一方で、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあることを受けて、増加する民間の空き家・空き室を活用した、住宅セーフティネット制度を平成 29 年 10 月から進めています。また、令和 7 年 10 月に、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（以下「住宅セーフティネット法」という。）を改正し、高齢者などの住宅確保要配慮者も安心して賃貸住宅に円滑に入居できる環境整備を推進しています。
- ・ 住宅セーフティネット制度の一つとして、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅を登録する制度があります。
- ・ 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度で、セーフティネット登録住宅<sup>9</sup>（以下「登録住宅」という。）として登録された住宅は、市内に 63 棟・402 戸ありますが、セーフティネット専用住宅<sup>10</sup>（以下「専用住宅」という。）に登録された住宅はありません。

資料：〔国土交通省〕セーフティネット住宅情報提供システムホームページ（令和 7 年 10 月時点）

7 セーフティネット：安全網。網の目のように救済策を張ることで、安全や安心を提供するための仕組みのこと。

8 住宅確保要配慮者：高齢者、低額所得者、障がい者、被災者、子どもを養育している者など、住宅の確保に配慮が必要な方。

9 セーフティネット登録住宅：住宅セーフティネット法に基づき、規模や構造等が一定の基準を満たし、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録した住宅。住宅確保要配慮者以外の入居も可能。

10 セーフティネット専用住宅：住宅確保要配慮者のみが入居対象で、住宅の改修費などの手厚い支援を受けられる。

### (3) 住環境の状況

#### ① 市街化の進展状況

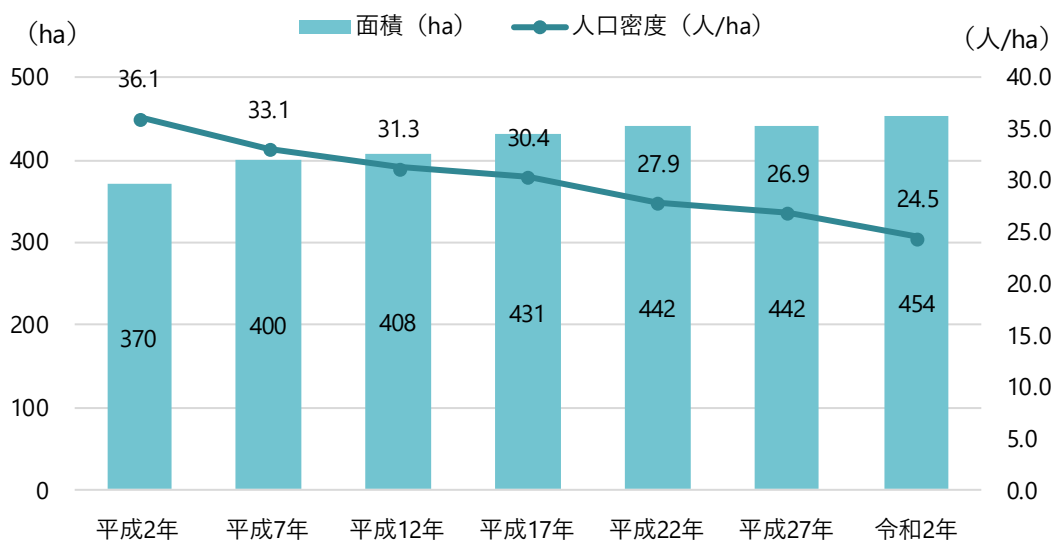
- ・令和2年の人口集中地区（DID）の面積は454ha、地区内人口は11,112人、人口密度は24.5人/haとなっています。[表 1-10]、[図 1-37]
- ・平成2年と比較すると、過去30年間で人口集中地区（DID）の面積は84ha拡大し、地区内人口は2,257人減少し、人口密度も11.6人/ha減少し、中心市街地の空洞化が進行しています。[表 1-10]、[図 1-37]

表 1-10 人口集中地区(DID)の面積・人口・人口密度の推移

区分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
面積 (ha)	370	400	408	431	442	442	454
人口 (人)	13,369	13,237	12,760	13,103	12,322	11,901	11,112
人口密度 (人/ha)	36.1	33.1	31.3	30.4	27.9	26.9	24.5

資料：国勢調査（各年）

図 1-37 人口集中地区(DID)の面積・人口密度の推移



資料：国勢調査（各年）

#### ② 住宅の水洗化状況

- ・下水道等の整備により水洗化トイレを利用できるようになった割合（汚水処理人口普及率）は67.6%（令和6年）で、そのうち接続等により利用している割合（汚水処理人口水洗化率）は93.4%（令和6年）となっています。
- ・本市の汚水処理人口普及率は、福島県平均87.9%より低くなっています。

資料：喜多方市上下水道課調べ

## 2 市民意識調査

住宅等に対する市民の意識については、統計資料等では把握できないことから、住んでいる住宅や周辺環境の状況、今後の暮らしについての意向を把握するために「住まい・住環境に関する市民意識調査」を行いました。

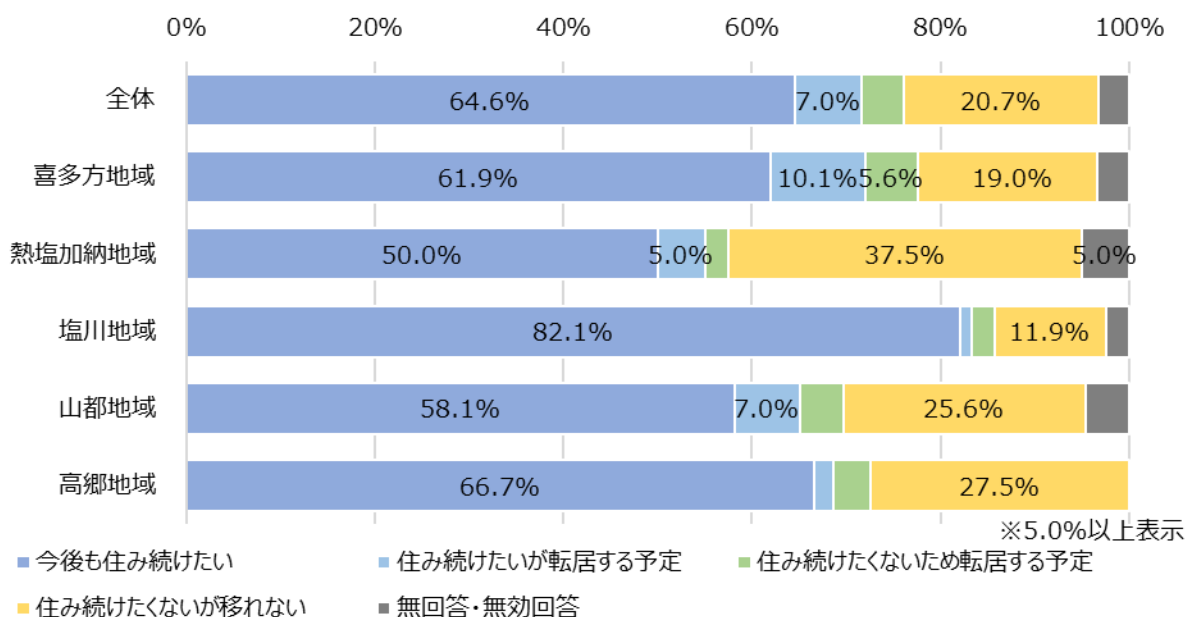
### (1) 調査概要

目的	住んでいる住宅や周辺環境の状況、今後の暮らしについての意向を把握する		
調査対象	住民基本台帳から無作為抽出した市民 1,600 人		
調査方法	郵送配布・郵送回答		
調査期間	令和7年8月～9月		
回収票数	489 票	回収率	30.6%

### (2) 調査結果

#### ① 現在の住宅の居住継続意向

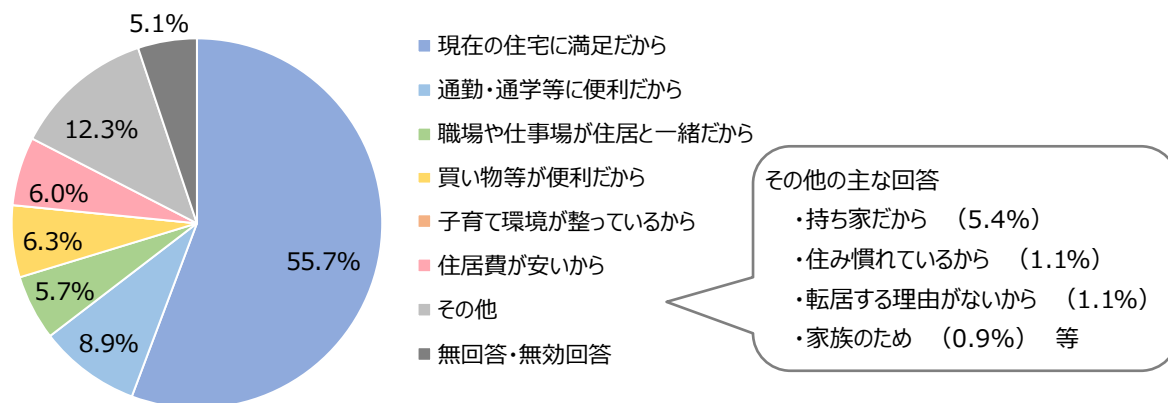
- ・市全体では「今後も住みたい」が最も多く、次いで「住みたいが転居する予定」となっています。いずれの地域も同じ傾向です。
- ・「今後も住みたい」割合が特に高い地域は塩川で約 8 割、低い地域は熱塩加納で約 5 割、「住みたいが転居する予定」割合が特に高い地域は熱塩加納で 4 割弱、次いで高郷が 3 割弱となっています。



## ② 居住継続意向の理由

〈居住継続希望〉 ※①で「今後も住み続けたい」「住み続けたいが転居する予定」と回答

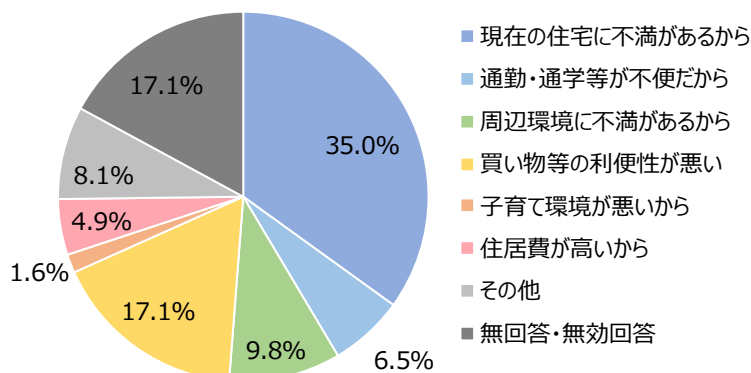
- ・「現在の住宅に満足だから」が55.7%で最も多く、次いで「その他」が12.3%、「通勤・通学等に便利だから」が8.9%となっています。



〈転居希望〉

※①で「住み続けたくないため転居する予定」「住み続けたくないが移れない」と回答

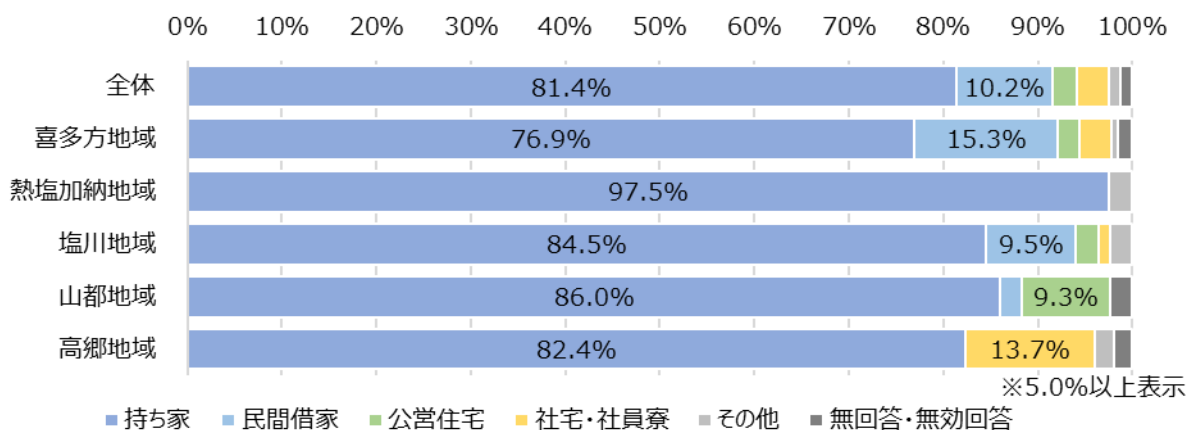
- ・「現在の住宅に不満があるから」が35.0%で最も多く、次いで「買い物等の利便性が悪い」が17.1%、「周辺環境に不満があるから」が9.8%となっています。



## ③ 現在の住宅の種類

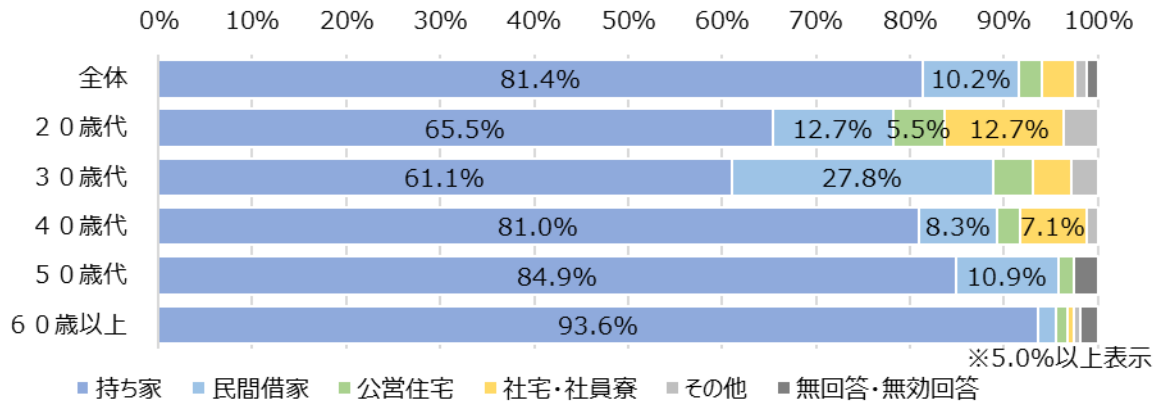
〈地域別〉

- ・いずれの地域も「持ち家」が最も多く、熱塩加納以外は8割前後、熱塩加納はほぼ100%に近い割合を占めています。
- ・熱塩加納地域、山都地域、高郷地域では、「民間借家」が少ない状況です。



## 〈年代別〉

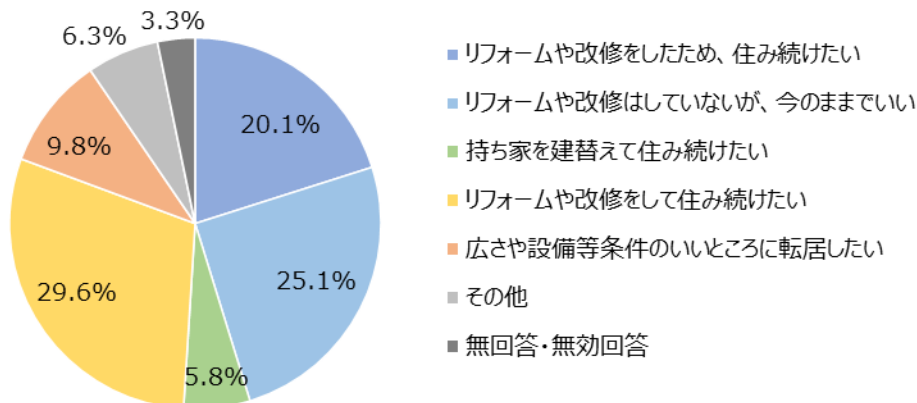
- ・「持ち家」は60歳以上が最も多く約9割、30歳代が最も低く約6割となっています。
- ・「民間借家」は30歳代が最も多く約3割、次いで20歳代が約1割となっています。



## ④ 現在の住宅の今後の意向

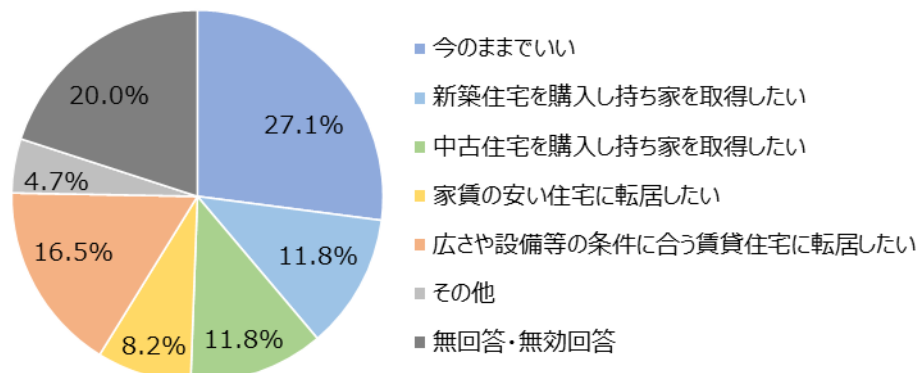
### 〈持ち家〉 ※③で「持ち家」と回答

- ・「リフォームや改修をして住み続けたい」が29.6%で最も多く、次いで「リフォームや改修はしていないが、今のままでいい」が25.1%、「リフォームや改修をしたため、住み続けたい」が20.1%となっています。



### 〈持ち家以外〉 ※③で「持ち家」以外と回答

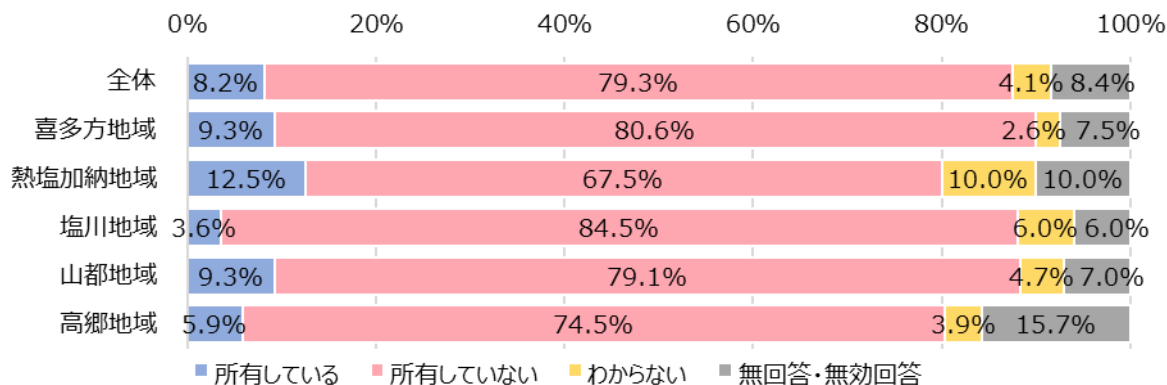
- ・「今のままでいい」が27.1%で最も多く、次いで「広さや設備等の条件に合う賃貸住宅に転居したい」が16.5%、「新築住宅を購入し持ち家を取得したい」と「中古住宅を購入し持ち家を取得したい」が同率の11.8%となっています。
- ・転居したい方が5割弱で、そのうち持ち家の取得を希望する方が2割強となっています。



## ⑤ 空き家の所有状況及び管理・処分について

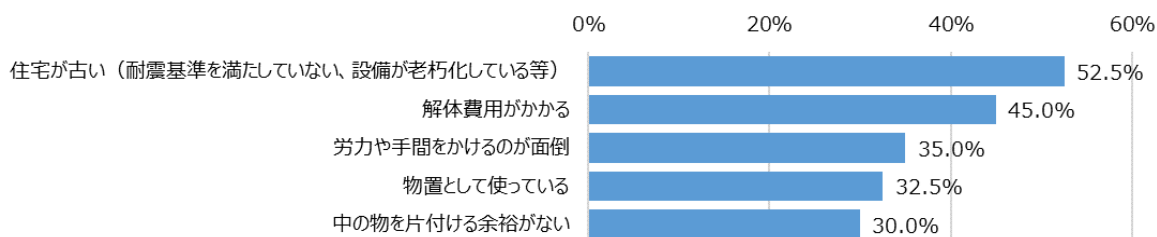
### 〈空き家の所有状況〉

- ・喜多方地域、熱塩加納地域、山都地域では約1割が空き家を「所有している」と回答しており、塩川地域、高郷地域はやや低くなっています。いずれの地域も「所有していない」が大半を占めます。



### 〈空き家のまま所有する理由・上位5項目〉 ※⑤で「所有している」と回答

- ・「住宅が古い（耐震基準を満たしていない、設備が老朽化している等）」が52.5%で最も多く、次いで「解体費用がかかる」が45.0%、「労力や手間をかけるのが面倒」が35.0%となっています。

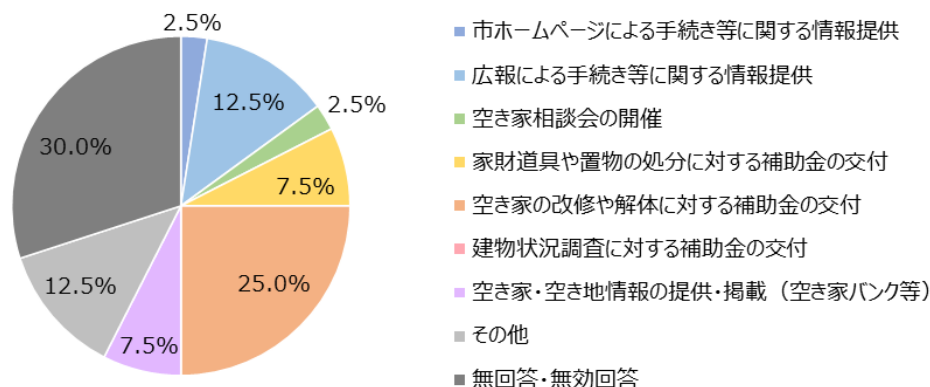


### 〈空き家の管理・処分で困ること〉 ※⑤で「所有している」と回答

- ・管理で困ることは、「敷地内の草木の手入れ（草刈り等）」と「建物の老朽化への対応（修繕等）」が各約6割と最も多く、次いで「自然災害時の対応（大雨、台風、大雪等）」が5割強となっています。
- ・処分で困ることは、「相続・解体・売却等全般に費用がかかる」が約5割となっています。

### 〈空き家の管理・処分にに関して市に希望する支援〉

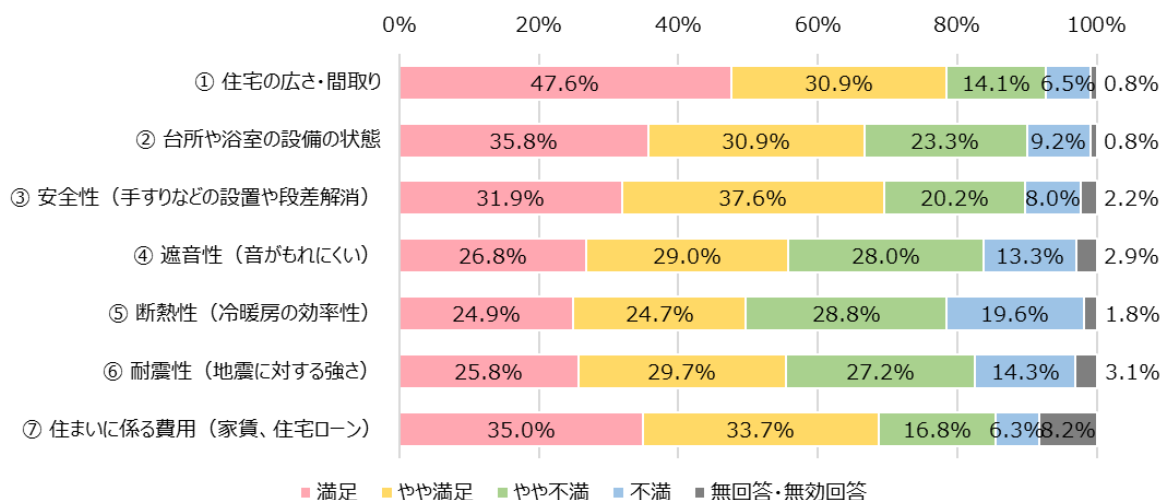
- ・「空き家の改修や解体に対する補助金の交付」が25.0%で最も多くなっています。



## ⑥ 現在の住宅や周辺環境の満足度

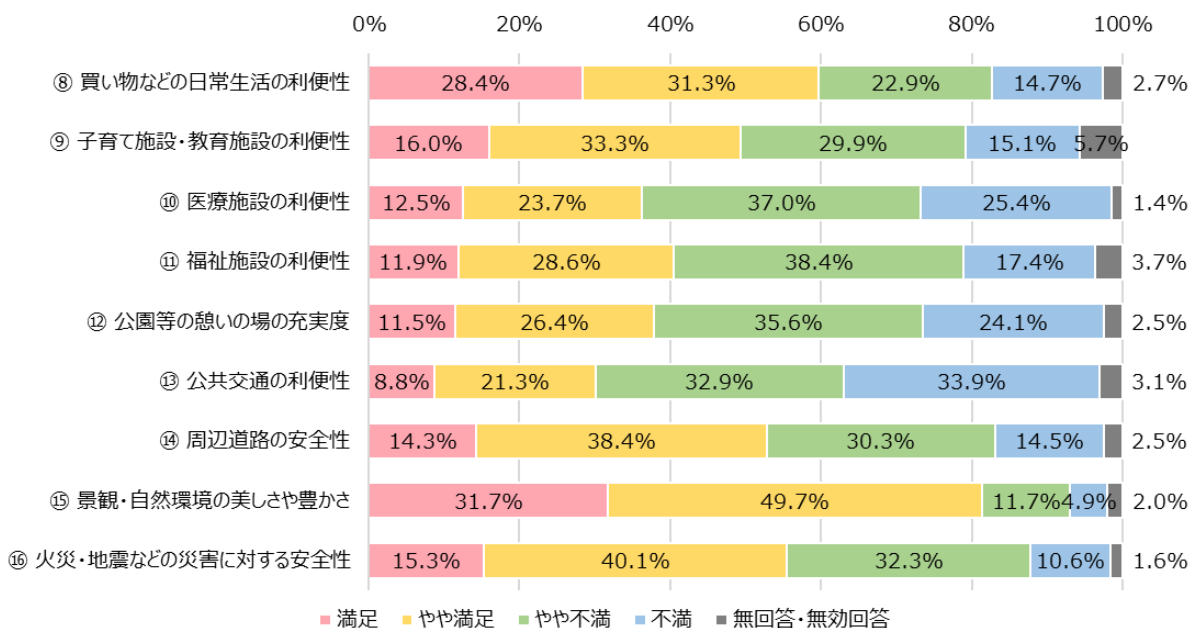
### 〈住宅〉

- ・肯定的な評価（「満足」と「やや満足」を合計した割合）が高い項目は、「① 住宅の広さ・間取り」が78.5%、「③ 安全性（手すりなどの設置や段差解消）」が69.5%、「⑦ 住まいに係る費用（家賃、住宅ローン）」が68.7%となっています。
- ・否定的な評価（「不満」と「やや不満」を合計した割合）が高い項目は、「⑤ 断熱性（冷暖房の効率性）」が48.4%、「⑥ 耐震性（地震に対する強さ）」が41.5%、「④ 遮音性（音がもれにくい）」が41.3%となっています。



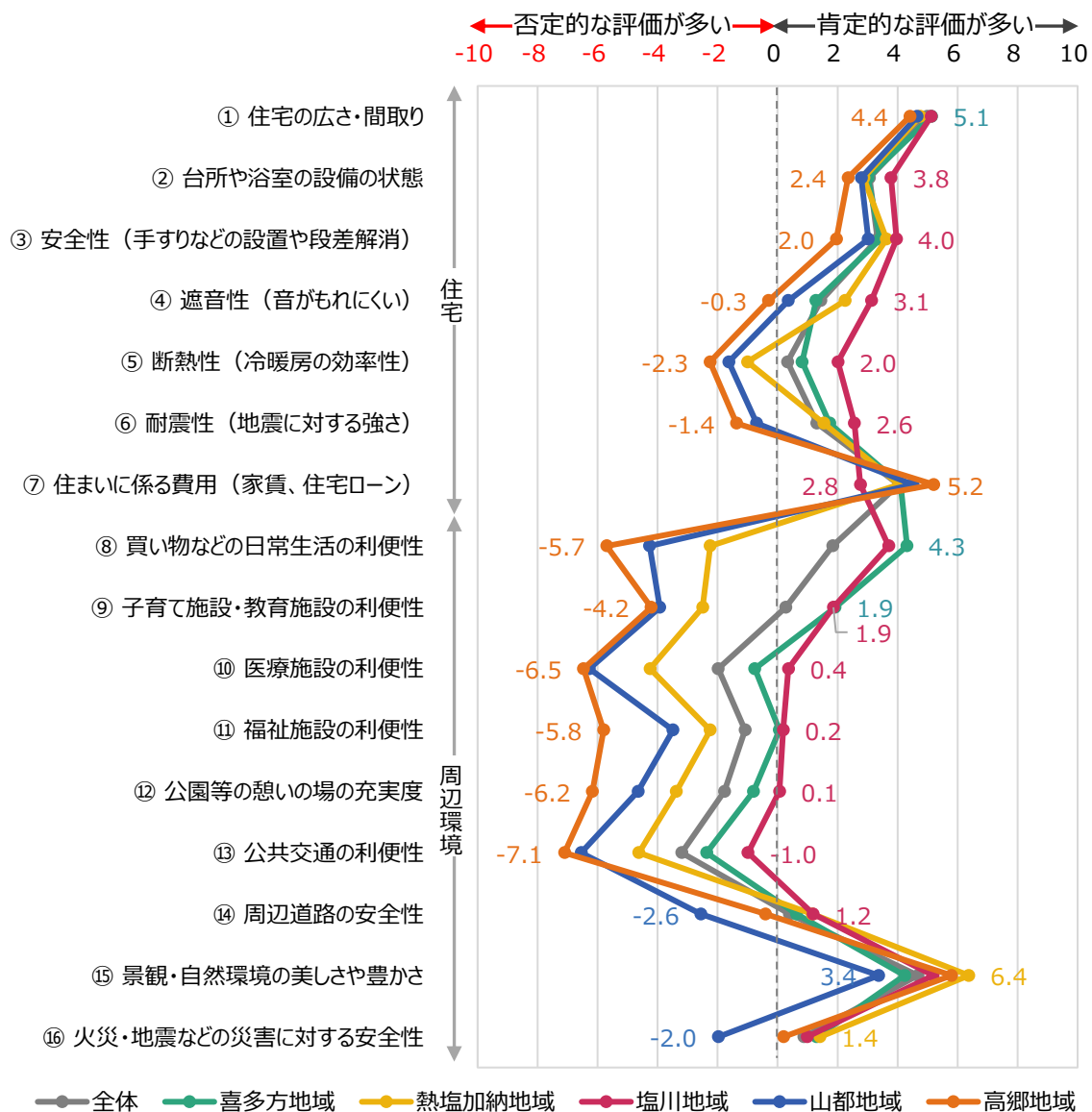
### 〈周辺環境〉

- ・肯定的な評価が高い項目は、「⑮ 景観・自然環境の美しさや豊かさ」が81.4%、「⑧ 買い物などの日常生活の利便性」が59.7%、「⑯ 火災・地震などの災害に対する安全性」が55.4%となっています。
- ・否定的な評価が高い項目は、「⑬ 公共交通の利便性」が66.8%、「⑩ 医療施設の利便性」が62.4%、「⑫ 公園等の憩いの場の充実度」が59.7%となっています。



## 〈地域別〉

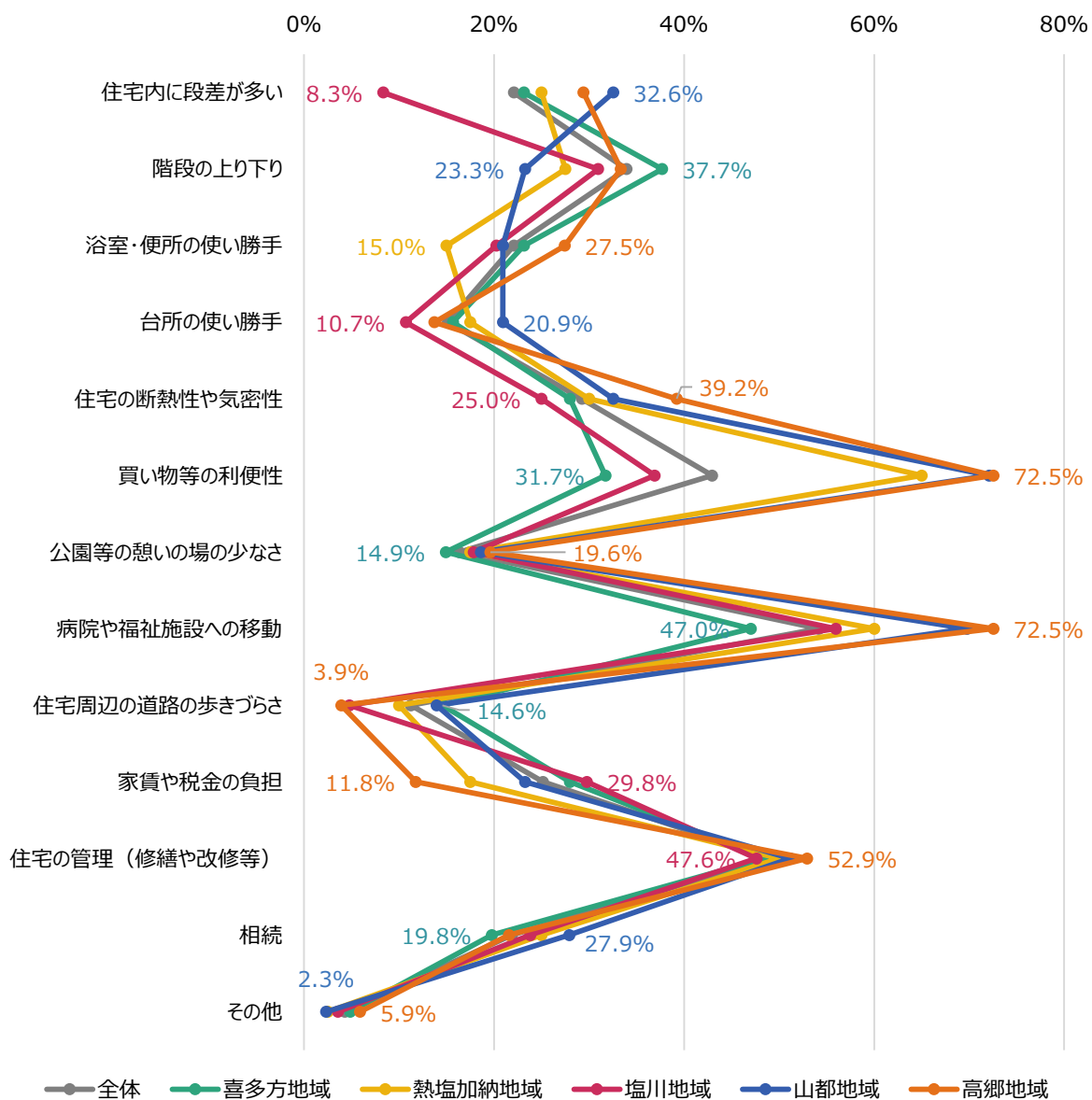
- ・住宅に関する①～⑦の項目では、「⑦ 住まいに係る費用（家賃、住宅ローン）」以外の項目は塩川地域が最も満足度が高く、高郷地域や山都地域は満足度が低くなっています。「⑦ 住まいに係る費用（家賃、住宅ローン）」は逆転し、高郷地域が最も満足度が高くなっています。
- ・周辺環境に関する⑧～⑯の項目では、生活の利便性に関する⑧～⑬の項目は喜多方地域や塩川地域の満足度が高くなっています。高郷地域や山都地域は、「⑮ 景観・自然環境の美しさや豊かさ」を除いて満足度が低く、特に生活の利便性に関する⑧～⑬の項目は、不満度が特に高くなっています。



※ 「満足」10点、「やや満足」5点、「やや不満」-5点、「不満」-10点で点数を付けて集計したもの。プラス値の場合満足度が高く、マイナス値の場合不満度が高い結果となる。

## ⑦ 高齢期における現在の住宅や周辺環境への不安

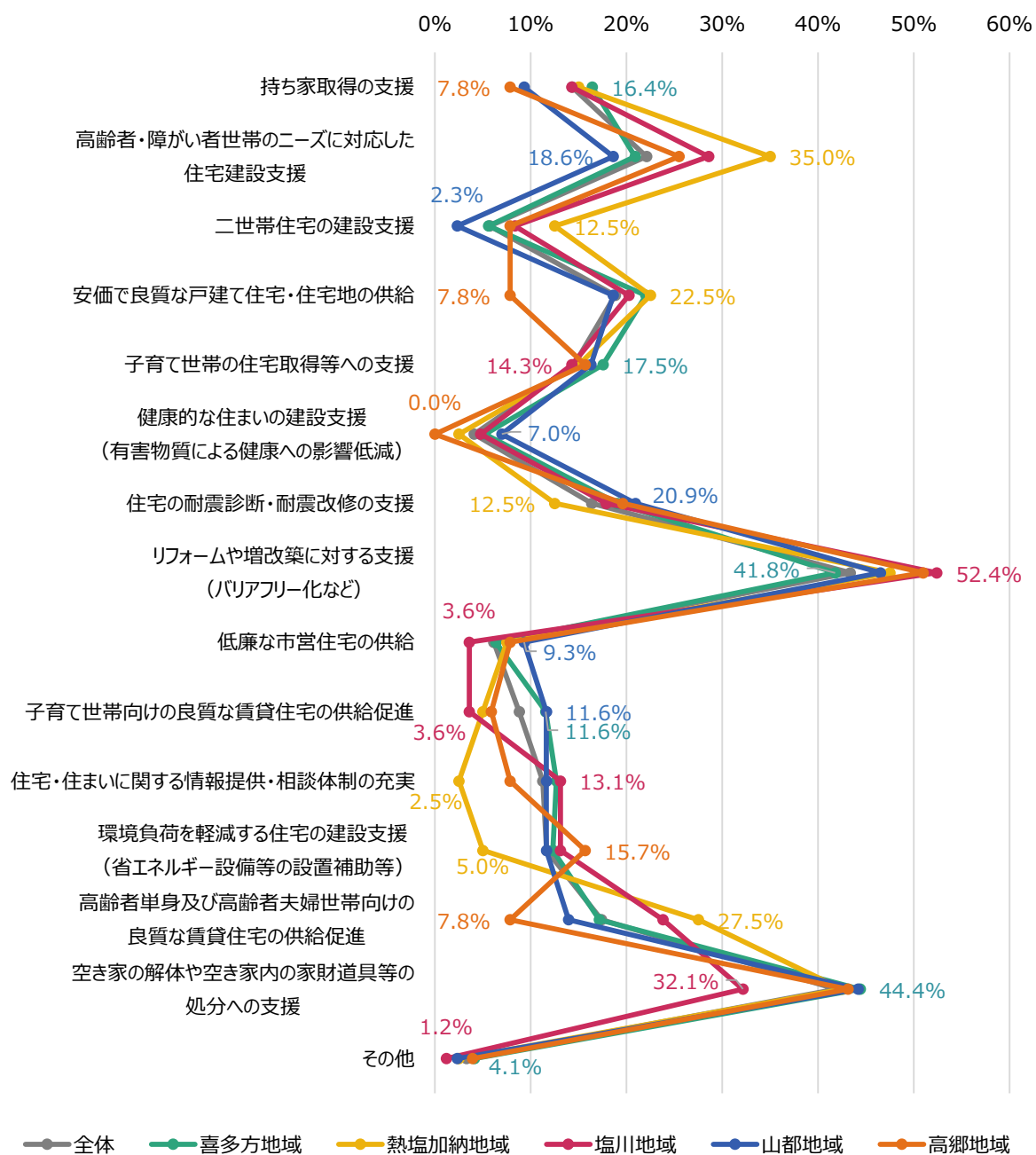
- ・市全体と同様にいずれの地域でも、「病院や福祉施設への移動」、「住宅の管理（修繕や改修等）」が比較的高い割合を占めています。
- ・「買い物等の利便性」は高郷地域、山都地域、熱塩加納地域において特に高くなっています。



## ⑧ 住宅に関する特に必要な取組

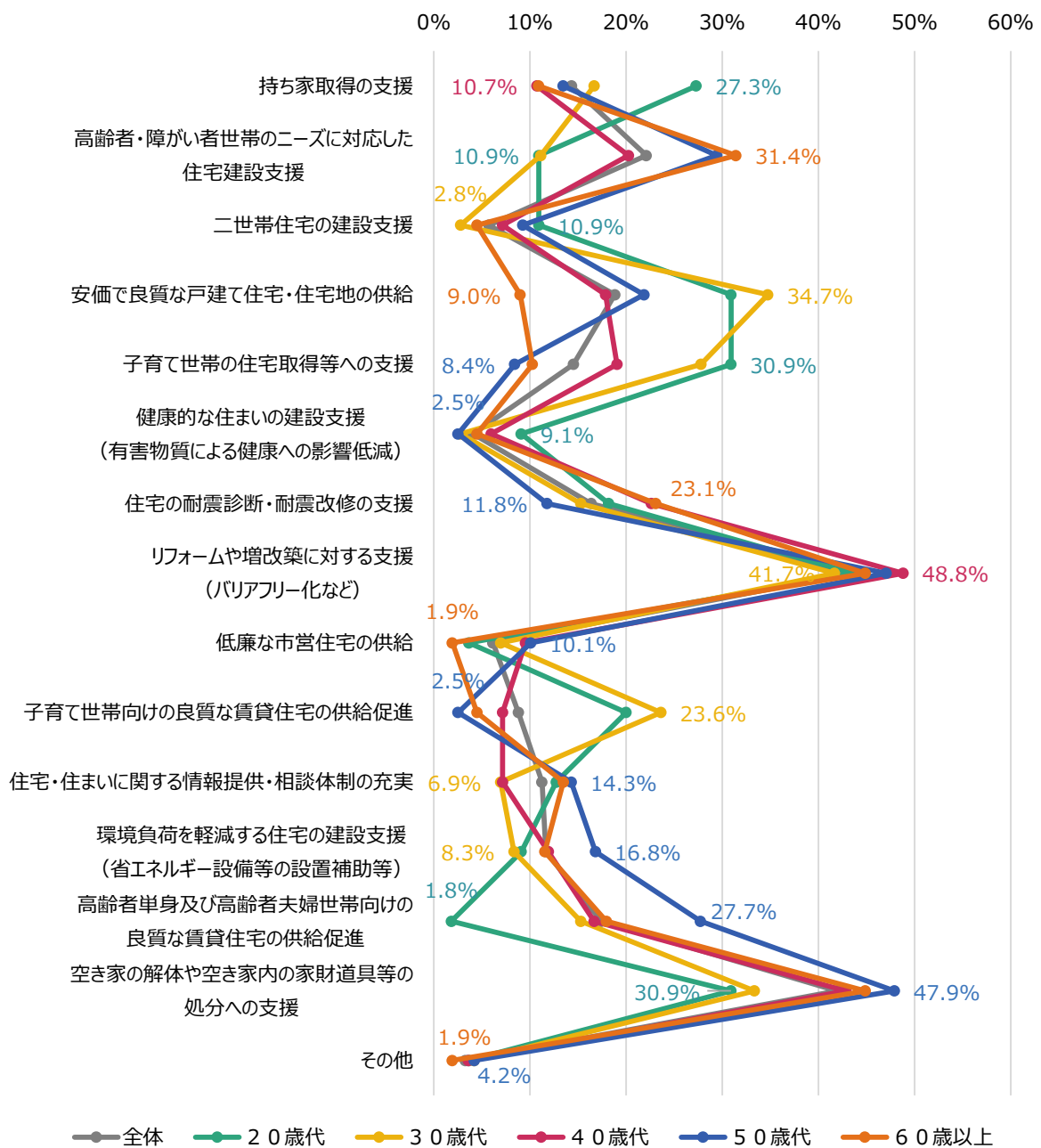
### 〈地域別〉

- ・市全体と同様にいずれの地域でも、「リフォームや増改築に対する支援（バリアフリー化など）」、「空き家の解体や空き家内の家財道具等の処分への支援」が比較的高い割合を占めています。
- ・「高齢者・障がい者世帯のニーズに対応した住宅建設支援」や「高齢者単身及び高齢者夫婦世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進」は、熱塩加納地域、塩川地域において特に高い傾向があります。



## 〈年代別〉

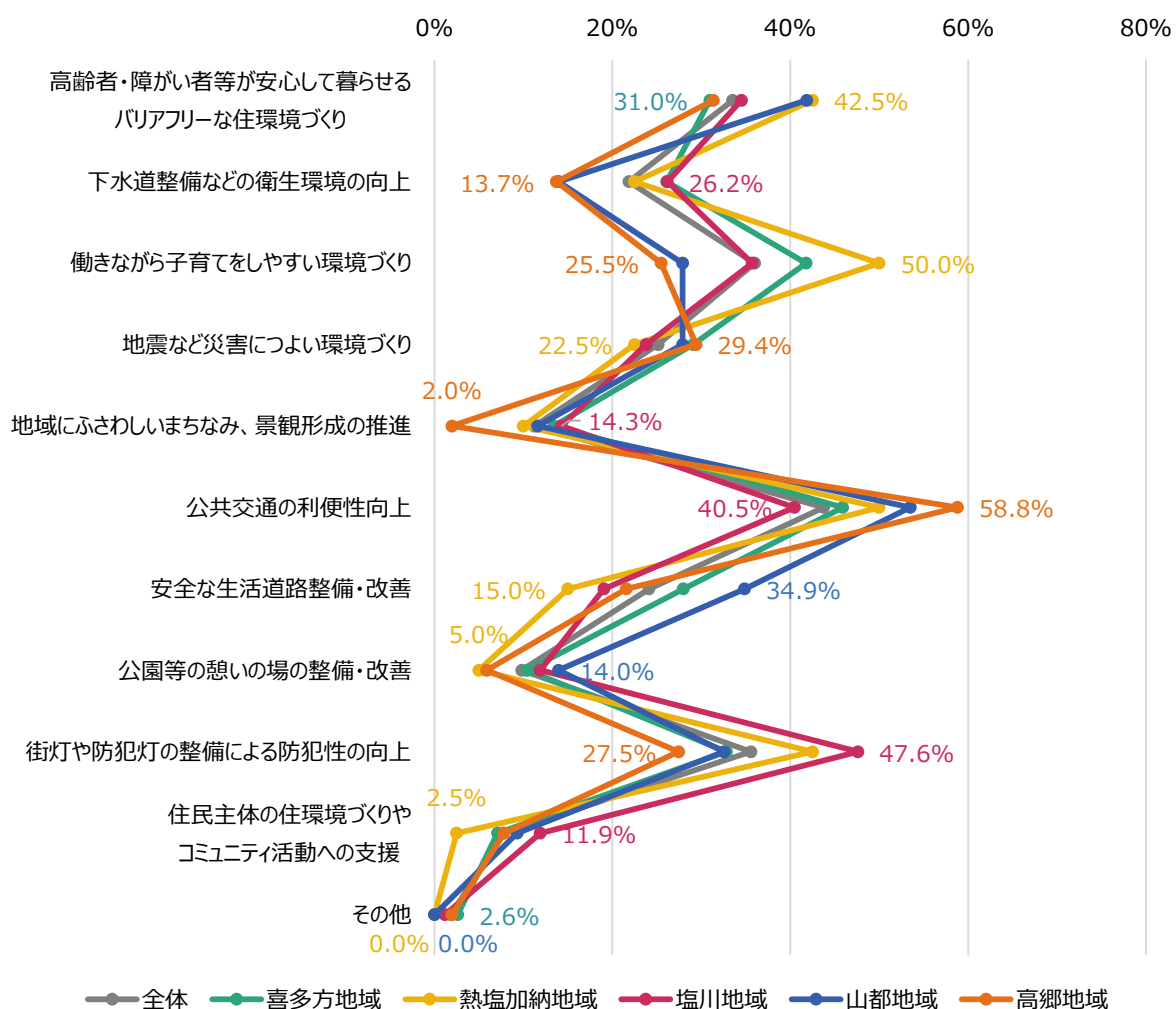
- ・市全体と同様にいずれの年代でも、「リフォームや増改築に対する支援（バリアフリー化など）」、「空き家の解体や空き家内の家財道具等の処分への支援」が比較的高い割合を占めています。
- ・20歳代・30歳代においては、「安価で良質な戸建て住宅・住宅地の供給」、「子育て世帯の住宅取得等への支援」、「子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進」、「持ち家取得の支援」が比較的高くなっています。
- ・50歳代以上においては、「高齢者・障がい者世帯のニーズに対応した住宅建設支援」や「高齢者単身及び高齢者夫婦世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進」が市全体値よりも高くなっています。



## ⑨ 住環境に関する特に必要な取組

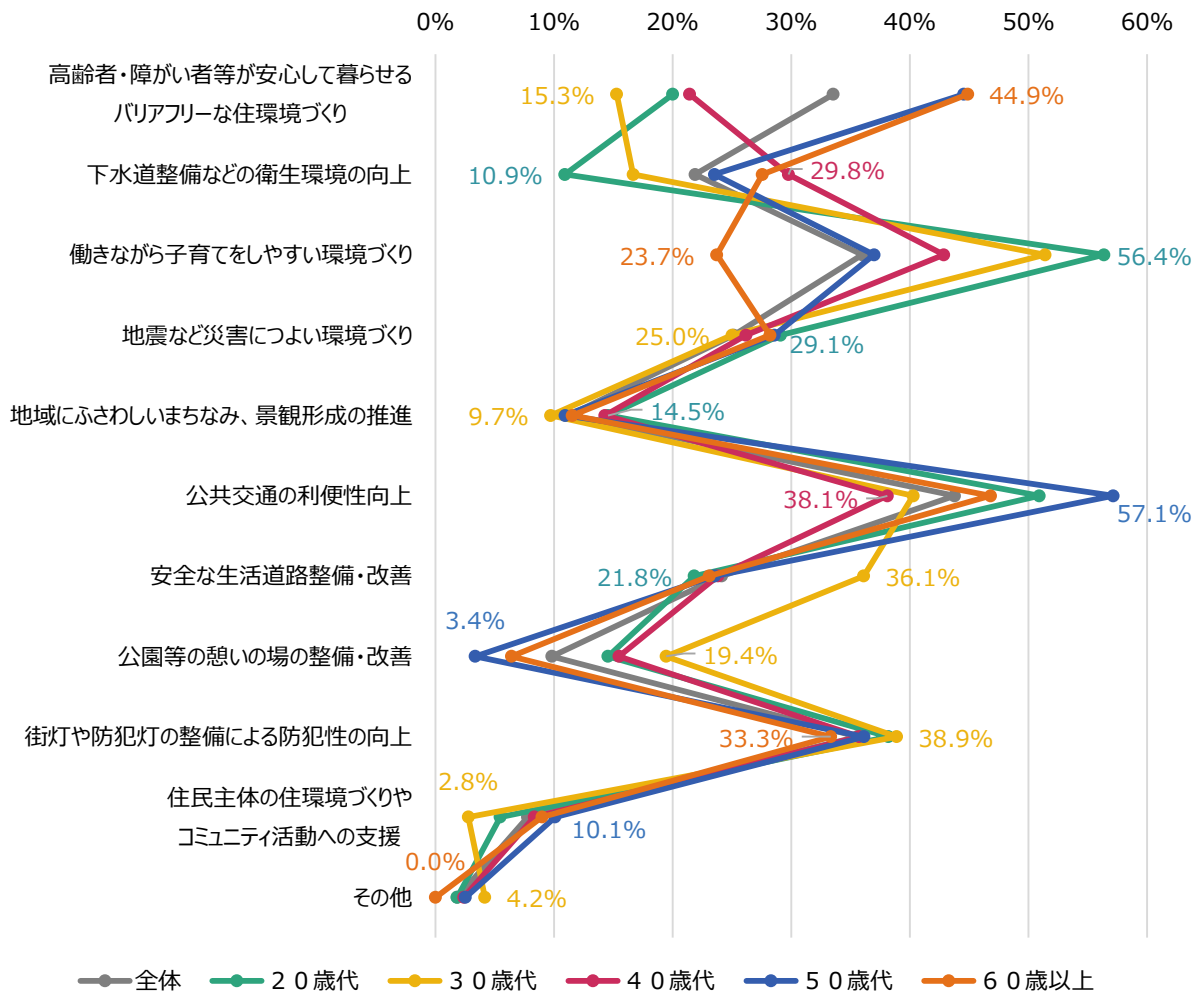
### 〈地域別〉

- ・市全体と同様にいずれの地域でも、「公共交通の利便性向上」、「街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上」、「高齢者・障がい者等が安心して暮らせるバリアフリーな住環境づくり」が比較的高い割合を占めています。
- ・「働きながら子育てをしやすい環境づくり」は、熱塩加納地域、喜多方地域において特に高くなっています。



## 〈年代別〉

- ・市全体と同様にいずれの年代でも、「公共交通の利便性向上」、「街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上」が比較的高い割合を占めています。
- ・20歳代～40歳代においては、「働きながら子育てをしやすい環境づくり」が比較的高く、若い世代ほど高くなっています。
- ・50歳代以上においては、「高齢者・障がい者等が安心して暮らせるバリアフリーな住環境づくり」が比較的高くなっています。



### 3 住生活を取り巻く現状・課題

住生活を取り巻く現状・課題を、住まいを取り巻く状況の分析、市民意識調査、上位・関連計画等を踏まえ、以下のように整理します。

#### (1) 居住者からみた現状・課題

##### 〈世帯構成〉

- ・人口は年々減少しており、長年続く社会減と自然減が要因となっています。
- ・年少人口割合は 11.0%（令和 2 年）で年々減少、老年人口割合は 36.8%（令和 2 年）で年々増加し、高齢者がいる世帯は 62.3%（令和 2 年）となっており、少子高齢化が進んでいます。
- ・世帯人員が 2 人以下の世帯は一般世帯数の過半数を占めており、約 35 年前は最も多かった 3 世代世帯が著しく減少した一方、高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯、ひとり親と子ども世帯が増加傾向にあります。

- 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〉

- ・令和 7 年に改正住宅セーフティネット法が施行され、貸主が安心して貸すことができ、借主が安心して住み続けられる環境づくりが求められています。
- ・市民意識調査では、若い世代が子育てしやすい住宅や住環境づくりを求めており、50 歳代以上が高齢化に対応した住宅やバリアフリーな住環境づくりを求めています。
- ・要支援・要介護認定者数は、横ばいで推移しています。
- ・少子高齢化や単身世帯の増加、働き方や価値観の変化、情報技術の進展などを背景に、生活スタイルの多様化が進んでいます。
- ・市民によるまちづくり活動や地域コミュニティ活動などの地域活動が取り組まれている一方で、人口減少や少子高齢化により地域の活力が低下しています。

- 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 80.8%（令和 2 年）で、熱塩加納地域と高郷地域はほぼ 100%、山都地域は 9 割、喜多方地域と塩川地域は 8 割となっています。
- ・民間賃貸住宅は喜多方地域と塩川地域に比較的多い状況です。
- ・市民意識調査では、現在の住まいの居住意向として、「今後も住み続けたい」が 6 割強と最も

多く、住宅や住環境に満足している方が多くなっています。

- ・高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯などの世帯人員が少ない世帯が規模の大きな戸建て住宅で暮らし、20～30歳代の若い世帯が民間借家などで暮らしている状況です。

- 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〉

- ・総世帯数は16,049世帯（令和2年）で平成22年以降減少傾向にあります。
- ・空き家の割合は19.9%（令和5年）で、直近の空き家実態調査によると空き家件数は減少したものの、損傷が激しいランクの空き家が増加しています。
- ・市民意識調査では、空き家を所有する方が1割弱で、空き家のまま所有する理由として「住宅が古い」や「解体費用がかかる」と答える方が多くなっています。
- ・同調査では、住宅に関する特に必要な取組として「空き家の解体や空き家内の家財道具等の処分への支援」を求める方が多く、どの地域・どの年代もニーズが高くなっています。

- 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〉

- ・持ち家の94.8%が木造で、旧耐震基準で建築した耐震診断が必要な住宅は、持ち家が37.3%、借家が24.3%、2000年基準頃までに建築した住宅は持ち家と借家ともに約7割となっています。
- ・住宅の耐震化率は74.1%（平成30年度）となっています。
- ・市民意識調査では、現在の住まいの居留意向として「住み続けたくないが移れない」と答える方が約2割おり、住み続けたくない理由として住宅への不満や買い物等の利便性が悪いことが多く挙げられています。
- ・同調査では、高齢期の住まいへの不安として修繕や改修等の「住宅の管理」と答える方が多くなっています。
- ・同調査では、住宅に関する特に必要な取組として、バリアフリー化などの「リフォームや増改築に対する支援」を求める方が最も多く、どの地域・どの年代もニーズが高くなっています。
- ・二重サッシ又は複層ガラスの窓がある住宅（持ち家）は、一部を含め過半数を占めるものの、太陽熱を利用した温水機器や太陽光を利用した発電機器がある住宅（持ち家）はごくわずかで、省エネルギー設備等の設置は進んでいない現状です。
- ・住宅用火災警報器を設置したものの、維持管理・更新をしていない世帯もあり、火災時の逃げ遅れ防止のために設置や適切な管理の促進が必要です。

- 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〉

- ・昭和 55 年以前に建設した旧耐震基準の市営住宅等が 51 棟（44.0%）・387 戸、耐用年数を超過した住棟は 44 棟（37.9%）・173 戸あります。
- ・過去 10 年間の市営住宅等の応募状況は、定員割れが続いており、応募世帯数が少ない状況です。

- 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〉

- ・路線バスのほか、令和 4 年度から人工知能（AI）を活用した予約型乗合交通（オンデマンドバス）を市内のほぼ全域で運行しています。
- ・一方で、市民意識調査では、高齢期の住まいの周辺環境への不安として、「病院や福祉施設への移動」や「買い物等の利便性」を挙げる方が多く、どの地域も高くなっています。
- ・同調査では、周辺環境の評価として、「公共交通の利便性」や「医療施設の利便性」への不満度が最も高く、特に熱塩加納地域、山都地域、高郷地域で高くなっています。
- ・同調査では、住環境に関する特に必要な取組として、「公共交通の利便性向上」に対するニーズが最も多く、どの地域・どの年代も高くなっています。
- ・喜多方市立地適正化計画では、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進しており、居住誘導区域内への居住を誘導しています。

- 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〉

- ・市民意識調査では、住環境に関する特に必要な取組として、「働きながら子育てをしやすい環境づくり」を求める方が多く、特に喜多方地域、熱塩加納地域、塩川地域のニーズが高くなっています。

- 子育てしやすい住生活づくりが必要

### 〈安全〉

- ・関連計画データによると、喜多方地域、熱塩加納地域、塩川地域では洪水による浸水、山都地域、高郷地域では土砂災害、各地域でため池による浸水が想定されています。
- ・汚水処理人口普及率は 67.6%で、そのうち汚水処理人口水洗化率は 93.4%となっています。
- ・市民意識調査では、住環境に関する特に必要な取組として、「街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上」や「高齢者・障がい者等が安心して暮らせるバリアフリーな住環境づくり」を求める方が多く、どの地域もニーズが高くなっています。

- 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〉

- ・小田付地区は、国の重要伝統的建造物群保存地区に指定されています。
- ・喜多方市景観計画では、蔵のある街並みや自然に配慮した景観形成を目指しています。
- ・木材の利用や住宅建築時における市内の建築事業者の活用を促進しています。

### ● 各地域の景観と調和した住環境づくりが必要

## 第2章 基本方針

# 1 基本理念・将来像

平成 24 年度に策定した前計画では、『誰もがいきいきと暮らすことができる、快適で安全・安心な住環境をめざして』を基本理念として、住宅施策を進めてきました。策定から 10 年以上が経過し、自然災害の頻発・激甚化、急速な技術革新など、社会情勢は大きく変化しました。

本市においても少子高齢化がさらに進行し、世帯構成の変化や生活スタイルの多様化がみられます。また、市民意識調査をみると、生活の利便性や安全・安心に対する市民ニーズが高くなっています。

世帯構成や生活スタイル等が変化する中でも、持続可能な住生活を維持していくためには、地域の特性や世代ごとの価値観の違いに応じて、多様化する居住ニーズへ適切かつ柔軟に対応していくことが不可欠です。加えて、将来の予測が難しい時代の中で、日常生活における不安要因や自然災害のリスクが増大していることを踏まえ、市民の安全・安心の確保や環境への配慮が重要となっています。あわせて、市民の日々の生活への満足感や地域への愛着を育むためにも、快適性や魅力を実感できる良質な住宅や住環境の形成が必要です。

これらを踏まえ、本市の最上位計画である「喜多方市総合計画」の将来像である『力強い産業人が輝く 活力満ちる安心・快適なまち』を目指して、市民一人ひとりが安心して暮らせる社会を実現するために、住生活における将来像として『自分らしい住まい方が叶う 安心・快適なまち 喜多方』を掲げ、住宅施策を展開します。

## 住生活の将来像

自分らしい住まい方が叶う 安心・快適なまち 喜多方

## 2 基本目標

将来像の実現に向けて、次の4つの基本目標を掲げ、各施策を推進します。

### 〈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

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**

**施策1-3 住まいのセーフティネットの構築**

### 〈基本目標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**

### 〈基本目標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**

**施策3-3 利便性の高い中心市街地の形成**

### 〈基本目標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**

**施策4-2 住宅政策の推進体制の整備**

### 3 施策の体系

#### 課題

##### (1) 居住者からみた課題

###### 〈世帯構成〉

- 少子高齢化に対応した住まいづくりが必要 → 施策 1-1/施策 1-2
- 若者や子育て世帯の移住・定住の促進が必要 → 施策 1-2
- 世帯構成の変化への対応が必要 → 施策 3-3/施策 4-1

###### 〈住生活へのニーズ・社会情勢の変化〉

- 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 → 施策 1-1/施策 1-2/施策 1-3
- 生活スタイルの多様化への対応が必要 → 施策 2-1
- 高齢者や要支援者等に対応した住生活の確保が必要 → 施策 1-1/施策 1-3
- 地域で支え合う機会や体制の充実化が必要 → 施策 1-1

##### (2) 住宅ストックからみた課題

###### 〈住宅ストックと世帯数・規模との関係〉

- 住替えや既存住宅の流通促進が必要 → 施策 4-1
- 世帯規模に応じた住宅規模への誘導が必要 → 施策 4-1

###### 〈空き家〉

- 空き家の発生抑制や利活用が必要 → 施策 1-3/施策 2-2/施策 4-1
- 管理が行き届いていない空き家等への対応が必要 → 施策 2-2/施策 3-2

###### 〈住宅の質〉

- 災害等に強い住宅づくりが必要 → 施策 2-1
- 住宅の改修やリフォームに対する支援が必要 → 施策 1-1/施策 2-1/施策 2-2/施策 3-2
- 環境に配慮した住まいづくりが必要 → 施策 2-1

###### 〈市営住宅等〉

- 老朽化が進む市営住宅等への対応が必要 → 施策 1-3
- 入居者ニーズと供給住宅ストックの適正化が必要 → 施策 1-3

##### (3) 住環境からみた課題

###### 〈移動・生活の利便性〉

- 持続可能な公共交通の確保と利用促進が必要 → 施策 3-3
- 持続可能な都市づくりが必要 → 施策 3-3

###### 〈子育て環境〉

- 子育てしやすい住生活づくりが必要 → 施策 1-2

###### 〈安全〉

- 災害に強い住環境づくりが必要 → 施策 3-2
- 防犯性の高い住環境づくりが必要 → 施策 3-2

###### 〈景観〉

- 各地域の景観と調和した住環境づくりが必要 → 施策 3-1

#### 将来像

#### 基本目標

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

2

長く住み続けられる  
住宅づくり

3

魅力的で安全・  
安心な住環境づくり

4

住生活を支える  
産業・推進体制づくり

## 施策

## 主な取組

※下線部は重点事業

### 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
- 登録住宅や専用住宅の普及・登録促進
- 高齢者等にやさしい市営住宅への改善
- 障がい者(児)の自立した生活支援
- 高齢者の生活支援・支援の周知
- 居住サポート住宅の普及・登録促進
- サービス付き高齢者向け住宅の整備促進
- 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 **重点**

- 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 **重点**

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

### 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
- 省エネルギー設備等の設置促進
- 住宅性能表示制度の普及促進
- 住宅の維持管理・性能向上に関する情報発信
- 太陽光発電等の導入促進
- ZEH基準住宅の普及推進
- 長期優良住宅及び優良住宅取得支援制度の普及
- 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 **重点**

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

### 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 **重点**

- 居住誘導区域における防災まちづくりの推進
- ブロック塀等の安全対策
- 適正な生活排水処理の推進
- 地域防災力の向上
- 特定空家等への対応
- 地震に強い住宅の確保(再掲)
- 地域の状況に応じた住宅の水洗化の推進
- 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
- 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
- 公共交通の利用促進

### 施策4-1 住宅産業の活性化 **重点**

- 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)

## 第3章 施策の展開

# 1 施策の方向

## 〈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・障がい者等が住み慣れた地域で安心して自分らしい暮らしを継続できるよう、住まいのバリアフリー化を推進します。また、住宅改修支援や生活支援サービスの充実・周知を図り、居住環境と日常生活の両面から居住の安定を支えます。さらに、民間賃貸住宅の所有者に対し、登録住宅や専用住宅、居住サポート住宅等の制度の周知と登録促進を行い、家賃低廉化補助等を通じて、住宅確保要配慮者が安全・安心に住み続けられる住まいの確保と、多様なニーズに対応した居住の選択肢の拡充を図ります。

#### 主な取組

##### ●高齢者等に対応した住宅への改修等の支援

「介護保険住宅改修費支給制度」や「高齢者にやさしい住まいづくり助成事業」により、手すり等の設置や段差解消等の小規模な住宅改修に係る費用の一部を支援します。また、バリアフリー改修に伴う固定資産税を減額し、経済的負担を軽減します。

##### ●高齢者の生活支援・支援の周知

高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できるよう、エアコンや住宅用火災警報器の設置費用の助成や、除雪作業の支援、移動手段の確保、見守り活動などにより、高齢者の生活を支援します。また、市内の高齢者の生活支援サービスや支え合い活動等をまとめた「高齢者向け生活支援ガイド」を活用し、サービスの利用を促します。

##### ●登録住宅や専用住宅の普及・登録促進

民間賃貸住宅の所有者に対して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅や、住宅確保要配慮者のみを入居対象とする専用住宅について、制度の周知と登録の促進を行います。

##### ●居住サポート住宅の普及・登録促進

居住サポート住宅とは、住宅セーフティネット法に基づいて市が認定する住宅で、入居中の住宅確保要配慮者の「安否確認」「見守り」「福祉へのつなぎ」の3つの支援を基準に適合した方法及び頻度で提供する必要があります。事業者が居住安定援助計画を作成し、市の認定を受けると、居住サポート住宅として運営することができ、安定した居住の確保につながります。

民間賃貸住宅の所有者に対して、居住サポート住宅について、制度の周知と登録の促進を行います。

##### ●高齢者等にやさしい市営住宅への改善

市営住宅の改善においては、高齢者・障がい者などが安心して居住できるよう、住宅構造・設備に配慮しながら、手すりの設置や段差の解消など、既存の市営住宅のバリアフリー化を推進します。また、ヒートショック対策や結露対策、省エネ効果の向上等を目的とした断熱性の向上を検討します。

### ●サービス付き高齢者向け住宅の整備促進

福島県高齢者居住安定確保計画に基づき、関係部署、県及び関係機関と連携を図り、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等の設置や登録者数の状況把握などについて情報共有を行い、供給目標等について検討を行います。

### ●障がい者（児）の自立した生活支援

障がい者及び障がい児が地域において、自立した日常生活又は社会生活を営むことができるよう、日常生活用具の給付や移動支援など、地域の特性や利用者の状況に応じた事業を実施します。

### ●住宅リフォーム相談窓口の周知・利用促進

住宅の改修やリフォームに関する相談やアドバイスを行う「住宅リフォーム相談窓口」の周知や利用促進を行います。

## 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

安心して子どもを産み育てられる住環境づくりに向け、登録住宅や専用住宅の普及促進をはじめ、子育て世帯が入居できる民間賃貸住宅の整備を進めます。あわせて、国の支援制度の活用により、住宅の性能や間取り等に配慮した子育て世帯に適した住宅の確保を図るとともに、子育て施設等の適切な維持管理を行い、子育てしやすい住環境の形成を進めます。

さらに、国や県と連携しながら、移住を促進するとともに、住宅取得支援や奨学金の返還支援などの経済的支援を通じて、移住者や若者の負担を軽減し、住まいと仕事の確保を一体的に支援することで、本市への定住を促進します。

### 主な取組

#### ●登録住宅や専用住宅の普及・登録促進（再掲）

民間賃貸住宅の所有者に対して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅や、住宅確保要配慮者のみを入居対象とする専用住宅について、制度の周知と登録の促進を行います。特に、専用住宅については、「喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画」に基づき、子育て世帯向けの住宅として活用し、住宅の改修支援や家賃低廉化補助を行うことで、子育て世帯が安心して居住できる環境の整備を進めます。

#### ●子育てしやすい民間賃貸住宅の整備促進

国の「子育て支援型共同住宅推進事業」を活用し、子育て世帯が安心して住める設備や施設を備えた民間賃貸住宅の整備を促進します。

#### ●子育て支援の充実

令和4年度にオープンしたひとづくり・交流拠点複合施設「アイデミきたかた」をはじめ、市内の教育・文化・子育て支援・スポーツ関連施設を有効活用するとともに、都市公園の整備を促進し、子育てニーズに応じた取組や支援を行い、総合的に子育て支援に関する情報を「きたかた子育て支援サイト」等で発信をすることにより、子育て支援の充実を図ります。

### ●移住を検討する方への情報提供・来訪支援

市外からの移住を促進するため、県移住ポータルサイト「ふくしまぐらし」や本市の移住・定住ポータルサイト「きたかたぐらし」等を通じて、移住を検討する方へ住まいや移住、子育て等に関する情報提供を行います。また、県の事業と連携して、移住に向けた来訪の際の宿泊費や交通費等の補助を行います。

### ●移住者の住宅取得支援

本市に住宅を取得して住み続けることを希望する移住者に対して、新築・中古住宅の取得に係る費用の一部を補助します。

### ●奨学金の返還支援

若年層の市外流出を抑制するとともに、市外からの流入を促進させ、市内への定着を図るために、奨学金の返還を支援します。あわせて、県が将来を担う産業の人材確保のために行う奨学金の返還支援事業の情報提供を行います。

## 施策1-3 住まいのセーフティネットの構築

公営住宅は、住宅に困窮する世帯の住まいを支える重要なセーフティネットであることから、「喜多方市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的な維持管理や改善を行い、長寿命化を図るとともに、バリアフリー化や省エネルギー化などの改善を進めます。一方で、市営住宅のみでは増加する住宅確保要配慮者への対応が難しいことから、住宅セーフティネット制度を普及・推進するとともに、民間賃貸住宅を含めた既存住宅ストックを活用し、住まいの確保と居住の安定を支えるセーフティネットの構築に取り組みます。

### 主な取組

#### ●住宅セーフティネット制度の普及・推進

民間賃貸住宅の所有者と住宅確保要配慮者をつなぐ住宅セーフティネット制度の情報発信等により普及に努めます。また、登録住宅や専用住宅等への登録促進や、専用住宅の改修支援・家賃低廉化補助、居住支援法人<sup>11</sup>・居住支援協議会<sup>12</sup>の設置促進、家賃債務保証制度の活用促進などを通じて、住まいの確保と居住の安定を図ります。

#### ●民間賃貸住宅の住宅セーフティネット等としての活用

市営住宅等を補完する住宅セーフティネットの一部として民間賃貸住宅を活用し、住まいのセーフティネットを構築します。また、災害リスクの高い住宅地からの住替え先や子育て世帯専用の住宅としての活用等を促進し、住宅流通の円滑化を図ります。

11 居住支援法人：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、入居相談や見守り、家主支援など住まい探しから入居後までの支援を行う団体。

12 居住支援協議会：行政・不動産業者・福祉団体などが連携し、住宅確保要配慮者への支援に関する情報共有や相談体制の整備、居住支援の連携を図る組織。

### ●「公営住宅等長寿命化計画」の推進

「喜多方市公営住宅等長寿命化計画」では、公営住宅等の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図るため、社会情勢の変化や建物・入居者の状況等を踏まえて、供給とのバランスを勘案した上で、市営住宅の管理目標量や団地ごとに建替えや改善などの事業手法を定めています。計画に基づき、定期点検・日常点検、修繕、実施、データ管理による適切な維持管理を行うとともに、公営住宅ストック総合改善事業による老朽化住宅等の改善を行います。

### ●高齢者等にやさしい市営住宅への改善（再掲）

市営住宅の改善においては、高齢者・障がい者などが安心して居住できるよう、住宅構造・設備に配慮しながら、手すりの設置や段差の解消など、既存の市営住宅のバリアフリー化を推進します。また、ヒートショック対策や結露対策、省エネ効果の向上等を目的とした断熱性の向上を検討します。

### ●市営住宅入居者管理の適正化の推進

住宅に困窮する世帯が市営住宅に入居できるよう、家賃滞納者や収入超過者への明け渡し請求を行い、適正な入居者管理を行います。

### ●市営住宅等の管理等における民間活力導入の検討

市営住宅等の管理等に対し、民間活力の導入などを検討します。

## 〈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

旧耐震基準で建築された住宅等の耐震化を進め、地震に対する安全性の向上を図ります。また、脱炭素社会の実現に向けて、再生可能エネルギー設備や省エネルギー設備の導入を促進し、環境負荷の少ない住宅の整備を進めます。加えて、住宅の維持管理や性能向上に関する情報発信をするとともに、住宅性能表示制度や長期優良住宅、優良住宅取得支援制度等の活用を促進し、耐震性・省エネ性など性能の優れた住宅の普及を図ります。

#### 主な取組

##### ●地震に強い住宅の確保

「喜多方市耐震改修促進計画」に基づき、昭和56年5月以前に建築された戸建て木造住宅に対して、「木造住宅耐震診断者派遣事業」により耐震診断を行います。また、耐震診断の結果、耐震性が不足していると判定された木造住宅に対して、「木造住宅耐震改修支援事業」により、耐震化工事費の一部を補助します。

##### ●太陽光発電等の導入促進

脱炭素社会の実現に向け、「屋根上太陽光発電等導入加速化事業」により、太陽光発電設備や蓄電池設備を導入する際の整備費の一部を補助します。

##### ●省エネルギー設備等の設置促進

温室効果ガスの排出削減を図るため、省エネルギー設備等の設置費の一部を補助します。

##### ●ZEH基準住宅の普及推進

家庭で使うエネルギーの収支をゼロ以下にするため、高断熱材の使用や省エネ機器、太陽光発電設備等の設置により、ZEH<sup>13</sup>基準による住宅の新築及び改築を推進します。

##### ●住宅性能表示制度の普及促進

「住宅性能表示制度」とは、国に登録された第三者機関が住宅の耐震・省エネ・耐久などの性能を共通基準で評価し、住宅性能評価書として分かりやすく示す制度です。販売者にとっては、住宅性能の信頼性や資産価値の維持・向上等につながり、消費者にとっては、住宅の品質を比較し、安心して購入できるメリットがあることから、制度の普及と評価書の取得を促進します。

##### ●長期優良住宅及び優良住宅取得支援制度の普及

長期優良住宅とは、長く安心して快適に住み続けられるよう、国が定めた耐震性、省エネ性、維持管理のしやすさなどの基準を満たし、県の認定を受けた住宅です。

(独)住宅金融支援機構では、「優良住宅取得支援制度(フラット35S)」を運用し、長期優良住宅をはじめとする一定の性能を満たす住宅を取得する際に、住宅ローン(フラット35)の金利を一定期間引き下げています。そのため、優良な住宅の取得促進に向けて、本制度の普及を促進します。

13 ZEH(ゼッチ): net Zero Energy House の略。建物の「省エネ」と、再生可能エネルギーを創り出す「創エネ」によって、エネルギー収支が正味ゼロ以下になることを目指した住まいのこと。

### ●住宅の維持管理・性能向上に関する情報発信

安心して住み続けられる住宅整備を促進するため、住宅や設備の適切な維持管理方法や耐震、断熱、防犯などの性能向上に関する知識や情報、国や県のリフォーム支援等の情報を発信します。

### ●住宅リフォーム相談窓口の周知・利用促進（再掲）

住宅の改修やリフォームに関する相談やアドバイスを行う「住宅リフォーム相談窓口」の周知や利用促進を行います。

## 施策2-2 空き家等の発生抑制と利活用の促進

空き家等の増加は、建物の老朽化による倒壊や火災の危険、不法侵入、周辺環境の悪化などにつながる恐れがあることから、居住している段階から住宅の適切な維持管理や改修を支援するとともに、空き家の発生予防意識の啓発を図ります。また、家財道具の処分や空き家、蔵の改修等への支援、空き家バンクの活用等を通して、空き家等を利活用しやすい環境を整備します。

### 主な取組

#### ●空き家の発生予防意識の啓発

現在居住している住宅であっても、将来空き家になることを抑制するために、所有者等に対して、空き家となることで懸念されるリスクの周知等を行い、空き家の発生予防意識を啓発します。

#### ●住宅の維持管理・性能向上に関する情報発信（再掲）

安心して住み続けられる住宅整備を促進するため、住宅や設備の適切な維持管理方法や耐震、断熱、防犯などの性能向上に関する知識や情報、国や県のリフォーム支援等の情報を発信します。

#### ●空き家の適切な管理の促進

空き家の適切な管理を促進するため、管理が行き届いていない空き家等については、所有者調査や現地調査等を行うとともに、所有者等に対して自主的な対応を行うよう改善の働きかけを行います。

#### ●空き家等の改修支援

安全・安心なまちづくりや居住環境の改善に向けた空き家等の再生、定住のために空き家バンクを通じて購入・賃借した住宅の改修について、費用の一部を補助します。

#### ●空き家の家財道具等の処分支援

空き家バンクに登録する空き家の所有者や登録された建物を購入又は賃借の契約者に対して、空き家の家財道具等の処分費用を一部補助します。

#### ●空き家バンクの利用促進

民間事業者と連携して、空き家所有者や住替え希望者に向けて空き家バンクの情報発信を行い、空き家バンクの利用を促進します。また、空き家バンクへの登録を目的とした土地の境界確定に係る費用や、空き家等の相続登記費用の一部を補助します。

●蔵の保全・活用促進

本市の重要な地域資源である蔵の改修費を補助し、蔵のあるまち並みの維持保全を図ります。

●移住支援事業と連携した空き家等の活用促進

移住を検討する方への住宅に関する情報提供を行うとともに、中古住宅の取得に係る費用の一部を補助し、空き家等の活用を促進します。

## 〈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

本市は、蔵のある美しく静かなまち並みや、飯豊連峰の山々の眺望など、豊かな歴史文化資源や景観資源を有しています。これらの貴重な資源を守り、良好な住環境として次世代へ継承していくため、「喜多方市景観計画」や「喜多方市文化財保存活用地域計画」等に基づき、蔵の保全・活用や歴史的まち並みの維持・修景を進めます。あわせて、地域資材を活用した住まいづくりや、地区計画・建築協定・景観協定等による住民主体のまちづくりルールの設定を促進し、地域の特性を活かした景観形成を図ります。さらに、生活排水対策や水洗化を推進し、衛生面にも配慮した快適で住みよい住環境の形成を進めます。

#### 主な取組

##### ●蔵の保全・活用促進（再掲）

本市に数多く点在する蔵の改修費を補助し、蔵のあるまち並みの維持保全を図ります。

##### ●景観資源や歴史文化資源の次世代への継承

「喜多方市景観計画」や「喜多方市文化財保存活用地域計画」等に基づき、まち並みや歴史文化の次代への継承を推進します。特に、平成30年に重要伝統的建造物群保存地区に選定された小田付地区では、修理や修景、防災施設の整備を進めます。

##### ●地域資材を活用した住宅整備の促進

民間事業者等と連携し、地域資材を活用した住まいづくりを通じて、地域経済の活性化を図るため、「喜多方市木材利用推進方針」に基づき、建築資材について地域材の使用を促進します。また、設計・施工等でも地域の事業者や人材を積極的に活用しやすい仕組みづくりを検討します。

##### ●まちづくりルールの設定促進

地域のより良い住環境や景観の維持・増進を図るために、住民が主体となって地域の特性に応じた地区計画・建築協定・景観協定等のまちづくりに関するルールづくりを促進します。

### 施策3-2 災害に強い住環境の形成

災害リスクに対する不安を低減し、誰もが安心して暮らせる住環境を確保するため、防災・減災対策を行い、安全性の高い都市構造への転換を進めます。地震により倒壊の恐れのあるブロック塀や特定空家等への対策を進めます。また、災害時でも衛生的で安心して暮らせる生活環境を確保するため、適正な生活排水処理や住宅の水洗化を推進します。

#### 主な取組

##### ●居住誘導区域<sup>14</sup>における防災まちづくりの推進

「喜多方市立地適正化計画」の防災指針に基づき、ハード施設の整備とソフト対策を効果的に組み合わせ、災害リスクの低減を図ります。

14 居住誘導区域：人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。「立地適正化計画」の中で設定される。

### ●特定空家等への対応

放置すると倒壊や衛生問題、景観悪化など、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす危険があるものの、注意喚起を行っても改善が見られない場合は、「喜多方市特定空家等判断基準（喜多方市空き家等対策計画）」に基づき、特定空家等の認定を行います。特定空家等については、解体撤去の費用の一部補助等をしながらか、助言や指導を行いますか、緊急性が高い場合は、空家等対策協議会等の意見を踏まえ、関係団体等との連携により個別に適切な対応を行います。

### ●ブロック塀等の安全対策

震災に強いまちづくりを推進するため、「ブロック塀等安全対策事業」により、避難路沿いにある地震等で倒壊する恐れのあるブロック塀等の除去・改修・建替えについて、費用の一部を補助します。

### ●地震に強い住宅の確保（再掲）

「喜多方市耐震改修促進計画」に基づき、昭和56年5月以前に建築された戸建て木造住宅に対して、「木造住宅耐震診断者派遣事業」により耐震診断を行います。また、耐震診断の結果、耐震性が不足していると判定された木造住宅に対して、「木造住宅耐震改修支援事業」により、耐震化工事費の一部を補助します。

### ●適正な生活排水処理の推進

公共用水域の水質汚濁を防止するため、公共下水道処理区域外においては、浄化槽の設置に要する費用の一部補助するとともに融資あっせんを行います。また、公共下水道処理区域内においては、建物からの汚水を公共下水道へ適切に排水するため、排水管やます等の排水設備を設置する工事費の一部補助するとともに融資あっせんを行います。

### ●地域の状況に応じた住宅の水洗化の推進

公共下水道等の整備区域以外の区域においては、「浄化槽設置補助金交付制度」等を活用し、水洗化の推進を図ります。

### ●地域防災力の向上

地域の防災力を強化するため、災害のリスクを市民に広く周知するとともに、自主防災組織の充実と市民の自主防災意識の高揚を図ります。

また、火災による被害を最小限に抑えるため、住宅用火災警報器の設置を推進するとともに、設置後の維持管理や更新についての意識の向上を図ります。

### ●街路灯や防犯灯の整備・整備支援

各地域の安全・安心を確保するため、行政区間や通学路に公設街路灯を整備するとともに、行政区内の街路灯や防犯灯の整備に対する支援を行います。

## 施策3-3 利便性の高い中心市街地の形成

人口減少が進む中、市街地の空洞化が進行すると、公共交通や医療・商業などの生活サービスの維持が一層困難になることが懸念されることから、都市機能と居住の誘導・集約を進め、公共

交通と連携した利便性の高いまちなかの形成を図ります。さらに、喜多方地域や塩川地域に多い民間賃貸住宅を住宅セーフティネットとして活用し、安心して住める住宅を確保するとともに、人口密度と生活サービス機能の維持を図ります。

#### 主な取組

##### ●コンパクト・プラス・ネットワークの推進

「喜多方市立地適正化計画」に基づき、医療・福祉・商業等の都市機能と住居等の誘導を進めるとともに、公共交通と連携した利便性が高い中心市街地の形成を図ります。

##### ●公共交通の利用促進

路線バスやAI オンデマンドバスの使い方等を分かりやすく情報発信するなど、市民に公共交通の利便性を広く周知し、利用促進を図ります。

##### ●居住誘導区域における防災まちづくりの推進（再掲）

「喜多方市立地適正化計画」の防災指針に基づき、ハード施設の整備とソフト対策を効果的に組み合わせ、災害リスクの低減を図ります。

##### ●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）

市営住宅等を補完する住宅セーフティネットの一部として民間賃貸住宅を活用し、住まいのセーフティネットを構築します。また、災害リスクの高い住宅地からの住替え先や子育て世帯専用の住宅としての活用等を促進し、住宅流通の円滑化を図ります。

##### ●定期借地・借家制度の活用促進

賃貸契約期間の満了時に更新ができない「定期借地・借家制度」の普及啓発活動により、市街地の空き家・空地所有者が計画的に賃貸経営に取り組める環境を整備します。

## 〈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

少子高齢化やライフスタイルの多様化が進む中、住生活の安定と向上を図るためには、市民一人ひとりが将来を見据え、自らに合った住まい方を選択・判断する力を身に付けることが重要です。このため、住まいに関する情報提供を充実させ、住まいのリテラシーの向上を図るとともに、空き家バンクや住宅リフォーム相談窓口などの仕組みを活用し、住まいに関する相談や住まい方の選択を支える体制を整備します。あわせて、民間賃貸住宅を住宅セーフティネットとして活用し、民間事業者と連携しながら、住宅の流通や利活用を促進することで、住生活を支える産業・推進体制の強化を図ります。

#### 主な取組

##### ●より良い住まい方を選択・判断する力の向上

住生活の安定の確保と向上には、市民一人ひとりが自分の暮らし方や働き方、家族構成の変化などを長い目で見据えて、より良い住まい方の選択や判断を行うことが重要です。この、選択と判断する能力(住まいのリテラシー)の向上に向け、住まいに関する考え方を楽しく学べるよう、国では官民連携による専門のホームページや資料を作成しています。これらの情報提供を行い、より良い住まい方を選択・判断する力の向上を図ります。

##### ●空き家バンクの利用促進（再掲）

民間事業者と連携して、空き家所有者や住替え希望者に向けて空き家バンクの情報発信を行い、空き家バンクの利用を促進します。また、空き家バンクへの登録を目的とした土地の境界確定に係る費用や、空き家等の相続登記費用の一部を補助します。

##### ●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）

市営住宅等を補完する住宅セーフティネットの一部として民間賃貸住宅を活用し、住まいのセーフティネットを構築します。また、災害リスクの高い住宅地からの住替え先や子育て世帯専用の住宅としての活用等を促進し、住宅流通の円滑化を図ります。

##### ●住宅リフォーム相談窓口の周知・利用促進（再掲）

住宅の改修やリフォームに関する相談やアドバイスを行う「住宅リフォーム相談窓口」の周知や利用促進を行います。

### 施策4-2 住宅政策の推進体制の整備

国・県や民間団体等の関係機関と連携しながら、住まいに関する情報提供や相談支援、制度の普及・活用を総合的に推進し、市民一人ひとりがライフステージや価値観の変化に応じて、適切な住まい方を選択・実現できる体制を整備します。

あわせて、住生活に関する情報発信や住まいのリテラシー向上を通じて、市民の主体的な住まい方の選択を支える環境づくりを進めます。

### ●国や県、民間団体等の関係機関との連携強化

国や県の事業と連携し、住まいに関する情報提供や相談対応、各種支援制度の案内等を通じて、市民一人ひとりが世帯構成や生活スタイルの変化に応じた住まい方を選択・実現できるよう支援します。また、建築士会、社会福祉協議会、不動産業者等との連携・協力を図り、関係団体の知見を活かしながら、住生活に関する取組を推進するとともに、住宅や住環境に関する情報提供や制度等の普及・活用を効果的に促進します。

### ●住生活に関する情報発信

市民がライフステージやニーズに合った住宅を選択できるよう、国・県の施策や民間事業者等の情報も活用しながら、住生活に関する制度や支援等の情報を広報や市ホームページ、SNS 等を通じて分かりやすく発信し、より良い住生活の実現を支える情報環境の充実を図ります。

### ●より良い住まい方を選択・判断する力の向上（再掲）

住生活の安定の確保と向上には、市民一人ひとりが自分の暮らし方や働き方、家族構成の変化などを長い目で見据えて、より良い住まい方の選択や判断を行うことが重要です。この、選択と判断する能力(住まいのリテラシー)の向上に向け、住まいに関する考え方を楽しく学べるよう、国では官民連携による専門のホームページや資料を作成しています。これらの情報提供を行い、より良い住まい方を選択・判断する力の向上を図ります。

## 第4章 計画実現に向けて

# 1 住まいづくりの役割

## (1) 市民等の役割

市民は、住まいを確保していく中で、市民一人ひとりが自分の暮らし方や働き方、家族構成の変化などを長い目で見据えて、より良い住まい方の選択や判断を行い、住生活の向上や居住の安定に努めることが重要です。また、本市の進める施策に協力、参画するなど、主体的に地域の安全性の向上や良好な住環境づくりに積極的に取り組むことも求められます。

さらに、都市やまち並みを構成する重要な要素であることから、自分の住む地域の住環境や歴史的な価値を大切にし、いつまでも誇れる地域となるよう、積極的に行動する役割を担います。

このほか、市民と建築、福祉、まちづくりなどの各分野の専門家等が主体となって地域づくりに取り組む NPO などの組織は、それぞれが持つ知識や技能を活かし、良好な住まいづくりを継続的にサポートする役割を担います。

## (2) 事業者の役割

事業者は、建設する住宅や宅地開発が市民の豊かな住生活の実現を大きく左右し、将来にわたって地域の住環境に影響を与えるものであることから、安全・安心で住みよい環境を提供していく役割が期待されます。

そのため、適切な情報や良質なサービスを提供するとともに、本市の進める施策に積極的に協力し、事業活動を通して良好な住環境の維持、創出に努めるとともに、法令遵守はもとより、公正な取引などによる健全な市場の形成を図る役割を担います。

## (3) 市の役割

市は、住宅、住環境に関連する行政分野が広範囲にわたることから、庁内の関係部局間の連携を強化し、福祉施策をはじめとする各種のまちづくり施策と連携して、良好な住宅、住環境の整備を推進します。

また、市民及び事業者に対して、適切な支援や助言等を行うとともに、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成を図るため、基本目標に掲げた施策を総合的、計画的に推進します。

## 2 住まいづくりの成果指標

将来像や基本目標の実現に向けて、住宅施策を展開するにあたり、達成状況を定量的に測定するために、次の成果指標を設定します。

※達成指標は、原則として、現況値を令和7年度とし目標値を令和19年度とします。ただし、統計データを用いる場合には最新値とし、他計画から引用する場合は当該計画の数値を用いることとします。

### (1) 住宅セーフティネットの達成指標

#### ① 市営住宅等の供給戸数

前計画では、市営住宅等の供給戸数として、平成23年度の808戸に対し、将来的な人口減少等を踏まえ、徐々に管理戸数を減らす方向で、令和5年度には736戸を目標としていました。令和7年度の現況値は788戸となっており、入居者の退去をもって着実に老朽化した住宅の用途廃止を進めています。

今後も、困窮世帯数や要支援世帯数等の状況を踏まえ、安定した住居の確保に向けて、市営住宅等の供給を行います。市営住宅等の目標戸数は、「喜多方市公営住宅等長寿命化計画」を踏まえ、市営住宅及び改良住宅の600戸に特定公共賃貸住宅4戸と子育て世帯向け定住促進住宅7戸を加えた611戸とします。

現況値 令和7年度	目標値 令和17年度
788戸	611戸

※ 目標値は、令和8年度に策定した「喜多方市公営住宅等長寿命化計画」より引用。

#### ② 民間賃貸住宅を活用した登録住宅の戸数

市営住宅等を補完する住宅セーフティネットの一部として民間賃貸住宅を活用していくために、登録住宅の増加を目指し、目標値を全借家2,240戸（令和5年）の25%程度である560戸とします。

現況値 令和7年度	目標値 令和19年度
402戸※	560戸

※（参考）全借家2,240戸（令和5年）の17.9%

資料：全借家戸数・住宅・土地統計調査（令和5年）、  
登録住宅戸数…〔国土交通省〕セーフティネット住宅情報提供システムホームページ（令和7年10月時点）

## (2) 良好な住宅ストックの達成指標

### ① 省エネルギー対策を講じた住宅ストック率

前計画では、平成 20 年の持ち家 42.2%、借家 20.0%に対し、環境への負荷の軽減を図るために、断熱性の高い窓を有する住宅を増やす方向で、令和 7 年度には持ち家 55.0%、借家 30.0%を目標としていました。令和 5 年の現況値は持ち家 55.5%、借家 25.0%となっており、持ち家は目標を上回り、借家は目標の半分程度の進捗となっています。

今後も省エネルギー化を促進し、目標値を次のとおりとします。

現況値 令和 5 年	目標値 令和 15 年
持ち家 55.5%	持ち家 65.0%
借家 25.0%	借家 30.0%

※1 全部及び一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用する割合の合計値。

※2 目標値は、これまでの進捗と同様に整備が進むことを目標として設定。

資料：住宅・土地統計調査（令和 5 年）

### ② 住宅の耐震化率

「喜多方市耐震改修促進計画」に基づき、住宅の耐震化を進め、令和 12 年度末までに概ね解消することを目指します。

現況値 平成 30 年度	目標値 令和 12 年度
木造 73.4%	概ね解消
非木造 81.0%	

※ 現況値は、令和 4 年 3 月に策定した「喜多方市耐震改修促進計画」より引用。

### ③ 高齢者等のための設備設置率

前計画では、平成 20 年の 58.7%に対し、高齢者、障がい者をはじめ、誰もが安心して生活できるようにするため、高齢者等のための設備を有する住宅を増やす方向で、令和 7 年度には 70.0%を目標としていました。令和 5 年の現況値では 57.6%となっており、横ばいとなっています。全国値 56.0%、福島県値 56.9%と比較すると同程度であり、高齢者等のための設備を全ての住宅で設置することは現実的ではないことから、本市の高齢化率の状況を踏まえ、全国や県よりも上回ることを目標とします。

現況値 令和 5 年	目標値 令和 15 年
57.6%	全国や福島県の値を上回る

資料：住宅・土地統計調査（令和 5 年）

### (3) 居住環境の達成指標

#### ① 「住みやすい」と思う方の割合

本市を「住みやすい」と思う方を増やすために居住環境の向上を図り、目標値を次のとおりとします。

現況値 令和7年度	目標値 令和19年度
73.8% (過去5年間の平均)	75.0% (過去5年間の平均)

資料：喜多方市の行政サービスに対する満足度アンケート調査結果（各年度）

#### ② 最低居住面積水準未満率

前計画では、平成20年の民間借家11.6%に対し、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な居住面積水準未満の住宅の解消に向けて、令和7年度には5.0%（狭小タイプ住戸の需要も鑑みて設定）を目標としていました。令和5年の現況値は13.9%と平成20年値よりも高くなっていることから、目標値は前計画を継続して次のとおりとします。

現況値 令和5年	目標値 令和15年
民間借家 13.9%	民間借家 5.0%

資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

表 4-1 最低居住面積水準(住戸専用面積)

◇ 単身者 25 m<sup>2</sup>

◇ 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ・単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。
- ・適切な規模の共用の台所及び浴室があり各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合。

※ 住戸専用面積は壁芯とし、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提とする。

資料：住生活基本計画（全国計画）令和3年3月19日閣議決定

## 第5章 資 料 編

# 1 上位計画と関連計画

## (1) 上位計画

### ① 喜多方市総合計画

策定年次	平成 29 年 3 月（令和 4 年度中間見直し）										
目標年次	令和 8 年度										
将来像	力強い産業 人が輝く 活力満ちる安心・快適なまち										
施策の基本方向	大綱 1 地域の特性を生かした 力強い産業づくり 大綱 2 地域を支え 未来を拓く人づくり 大綱 3 安全・安心、思いやりのある、人にやさしいまち・くらしづくり 大綱 4 自然との共生と 元気なふるさとづくり										
住宅関連の施策	大綱 3 第 5 節 社会基盤 (5) 良好で安全・安心な住環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の適正管理を市民や所有者に対し啓発するとともに、利活用に対する支援を推進するなど空き家の発生抑制に努めます。</li> <li>・公営住宅等の整備・維持管理に努め、既存ストックの活用を図ります。</li> <li>・低所得者、高齢者及び障がい者などの要配慮世帯に対し、低家賃での住宅提供に努めます。</li> <li>・地震に対する既存建築物の安全性の向上を図るため、耐震診断の支援や、耐震強度が不足している木造住宅の耐震改修工事の支援を行います。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="448 1133 1390 1491"> <thead> <tr> <th>指標名</th> <th>現状値 令和 2 年度</th> <th>目標値 令和 8 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>木造住宅耐震診断の実施件数</td> <td>46件</td> <td>92件 (累計)</td> </tr> <tr> <td>空き家等解体撤去件数</td> <td>116件</td> <td>230件 (累計)</td> </tr> </tbody> </table>		指標名	現状値 令和 2 年度	目標値 令和 8 年度	木造住宅耐震診断の実施件数	46件	92件 (累計)	空き家等解体撤去件数	116件	230件 (累計)
指標名	現状値 令和 2 年度	目標値 令和 8 年度									
木造住宅耐震診断の実施件数	46件	92件 (累計)									
空き家等解体撤去件数	116件	230件 (累計)									
	大綱 4 第 2 節 移住・定住 (2) 定住の促進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・若年層の市外への流出を抑制し、市内での定住を促進します。</li> <li>・定住促進住宅の整備など、若年層の住まいの確保や支援に取り組みます。</li> </ul>										

## (2) 関連計画

### ① 住生活基本計画（全国計画）

策定年次	令和3年3月
計画期間	令和3年度～令和12年度
目標と基本的な施策	<p><b>1. 「社会環境の変化」からの視点</b></p> <p>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <p>(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p><b>2. 「居住者・コミュニティ」からの視点</b></p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <p>(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</p> <p>(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p><b>3. 「住宅ストック・産業」からの視点</b></p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</p> <p>(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンションの敷地売却）の円滑化</p> <p>(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</p> <p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p> <p>(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手確保・育成</p> <p>(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p>

## ② 福島県住生活基本計画

策定年次	令和4年3月
計画期間	令和4～13年度
基本目標	居住ニーズの多様化や社会情勢の変化に柔軟に応える良質な住宅ストックの形成と活用
施策の体系	<p><b>基本方針1 住宅ストックの質と量の適正化</b></p> <p>(1) 住宅性能の向上</p> <p>①住宅性能の向上 【重点取組1】</p> <p>②魅力的な住まいづくりへの意識の高揚</p> <p>(2) 住宅ストックの利活用</p> <p>③中古住宅の魅力的な利活用</p> <p>(3) 空き家の適正管理・除却</p> <p>④空き家対策 【重点取組2】</p> <p>(4) 賃貸住宅の適正管理</p> <p>⑤公営住宅の適正管理</p> <p>⑥民間賃貸住宅の適正管理の促進</p> <p><b>基本方針2 安全・安心</b></p> <p>(1) 住宅の防災・減災</p> <p>①住宅の防災・減災対策 【重点取組3】</p> <p>②災害への重層的な備え</p> <p>(2) 住まいのセーフティネットの推進</p> <p>③住宅確保要配慮者への住宅供給・支援</p> <p>(3) 関係法令等の遵守</p> <p>④建築関係法令の遵守の徹底</p> <p><b>基本方針3 地方創生・復興</b></p> <p>(1) 人口減少への対応</p> <p>①子育て世帯等への住宅供給・支援 【重点取組4】</p> <p>②移住者等への住宅供給・支援 【重点取組4】</p> <p>(2) 住まいの復興・再生</p> <p>③被災者・避難者への住宅供給・支援</p> <p><b>共通方針 地域居住の推進</b></p> <p>(1) 地域力とコミュニティの醸成・維持</p> <p>①地域居住政策の推進 【重点取組5】</p> <p>②地域コミュニティの醸成・維持</p> <p>(2) ふくしま型の住まいづくりの推進</p> <p>③ふくしま型の住まいづくりの人材育成・活用促進</p> <p>④ふくしま型の住まいづくりに関する相談体制の充実</p>
地域別施策の方向	<p>〈具体的取組〉</p> <p><input type="checkbox"/>耐震化、バリアフリー化及び省エネ化等に関する広報・周知や講習会の開催</p> <p><input type="checkbox"/>旧耐震基準による木造戸建住宅等の耐震診断、耐震改修及び建替への補助</p> <p><input type="checkbox"/>介護保険制度による住宅改修への補助</p> <p><input type="checkbox"/>老後に備えた住宅改修への補助</p> <p><input type="checkbox"/>空き家対策の普及啓発（住宅の継承や優遇税制等の周知）</p> <p><input type="checkbox"/>市町村による空き家相談窓口の設置</p> <p><input type="checkbox"/>市町村における空き家バンクの設置・充実</p> <p><input type="checkbox"/>公営住宅の適正管理と性能向上による居住水準の向上</p> <p><input type="checkbox"/>災害（復興）公営住宅を含めた公営住宅ストック全体の活用方針の設定と実践</p> <p><input type="checkbox"/>地域の住宅事情を踏まえた目的外使用等による公営住宅の有効活用</p>
公営住宅の供給目標量	15,900戸

### ③ 喜多方市都市マスタープラン

策定年次	平成 23 年 12 月
目標年次	令和 12 年度
将来像	豊かで元気な農山村と活力ある生活・観光都市 ～人と自然が共生し 水と緑に輝くまちづくり～
基本理念	「市民主体」「交流と連携」「自然との共生」
計画フレーム	令和 12 年の人口目標：42,600 人
都市づくりの 基本目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>■まち（水・緑・歴史）がきらめく、【観光・交流】のまちの形成</li> <li>■元気で活力のみなざる、【産業】のまちの形成</li> <li>■快適でうまいのある、【定住】できるまちの形成</li> <li>■市民とみんなで作る、【協働】のまちの形成</li> </ul>
【定住】 できるまち	<p>都市の活力の創出と持続的な発展のために、多様な世代が「住みつづきたい」、「住んで良かった」と思うことができる快適な居住環境や魅力ある空間をつくり、市民の誇りである自然環境との調和を図りつつ、「観光・交流のまち」、「産業のまち」を形成することにより【定住】できるまちの形成を目指します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○人口減少・少子高齢化・中心部の空洞化に対応したまちづくり</li> <li>○地域資源を活かした都市の魅力づくり</li> <li>○各地域の特性を活用した快適な居住環境の確保</li> </ul>
居住環境 整備方針	<p>周囲の山並みや田園地帯と調和する喜多方の風土にあった住宅地の形成をめざします。また、隣接建物との調和や道路沿いの緑化などに努め美しいまち並み形成を図ります。そのため、地区計画、建築協定や協調建替えなど住民の合意形成によりゆとりあるまちづくりを進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 快適でゆとりある居住環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 良好な住宅地の整備</li> <li>② 計画的な住宅地の整備</li> </ul> </li> <li>(2) 歴史と伝統を活かしたまち並みの形成 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 蔵を活かしたまち並み形成</li> <li>② 伝統的な建築によるまち並み形成</li> </ul> </li> <li>(3) 緑豊かな居住環境の形成 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 緑のネットワークの形成</li> <li>② 緑被率の高い居住環境の形成</li> </ul> </li> <li>(4) 人にやさしい安心な居住環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 人と車の調和した居住環境の整備</li> <li>② ユニバーサルデザインによる住宅の整備</li> <li>③ 雪に対応した住宅地の整備</li> <li>④ 環境にやさしい住宅の整備</li> <li>⑤ 公営住宅の整備</li> </ul> </li> </ul>

#### ④ 喜多方市立地適正化計画

策定年次	平成 31 年 4 月（令和 6 年 10 月改定）
目標年次	令和 17 年
まちづくり方針	中心市街地と地域生活拠点、コミュニティ拠点の持続可能な地域運営
誘導方針	方針 1：中心市街地と地域生活拠点等のネットワーク形成と適切な機能配置 方針 2：安心して暮らせる中心市街地の形成
誘導区域 ・主な誘導施策	<p>■都市機能誘導区域：179.9ha（喜多方地域160.5ha、塩川地域19.4ha）</p> <p>■居住誘導区域：551.3ha（喜多方地域436.6ha、塩川地域114.7ha）</p> <p>（1）拠点性の強化に関する施策 （都市機能誘導区域における都市機能の維持・誘導施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○商業・観光拠点としての機能向上</li> <li>○若年層の雇用機会の創出・人材育成</li> <li>○市民ニーズに対応する都市機能の誘導・維持</li> <li>○塩川駅とその周辺の一体的な整備による拠点形成</li> <li>○公的不動産及び低未利用土地の利用促進</li> </ul> <p>（2）交通ネットワークの強化に関する施策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○持続可能で利便性の高い公共交通ネットワークの形成</li> <li>○道路ネットワークの整備による回遊性の向上及び歩きやすい歩行空間の確保</li> </ul> <p>（3）定住促進に関する施策（居住誘導区域における居住の誘導施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○子育て世代の移住・定住促進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・市外からの若者の移住や市内の若者の定住への支援 （移住者住宅取得支援事業）</li> <li>・子育て世帯向け定住促進住宅の整備</li> </ul> </li> <li>○公的不動産及び低未利用土地の利用促進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・公的不動産の有効活用〔再掲〕</li> <li>・空家等の適正管理の啓発と再生又は除却の推進 （老朽危険空き家等解体撤去補助金・空き家再生推進事業補助金）</li> </ul> </li> <li>○災害に対する安全性の確保</li> </ul>
防災指針	<p>〈防災まちづくりの将来像〉</p> <p>ハード施設の整備に加えて、ソフト対策を効果的に組み合わせることで、災害リスクの低減を図ることにより、地域住民と安全・安心な社会を構築することを目指します。</p> <p>〈取組方針〉</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 治水対策 洪水や内水による浸水を抑制するために、国や県と連携して浸水対策を行い、排水設備等の整備による排水対策を強化します。また、防災・減災に向けた治水対策の検討や農地の多面的機能の維持・発揮に向けた対策を行います。</li> <li>2. 防災体制の構築 避難所等を確保するとともに、災害時の情報共有体制の構築や消防団等関係機関の役割分担を明確にし、迅速な対応ができるよう体制構築を行います。</li> <li>3. 災害リスクの周知 災害リスクに関する情報を分かりやすく発信し、理解を深めてもらい、防災に対する意識啓発を行います。</li> <li>4. 地域防災力の向上 保育施設や学校施設での防災訓練や防災教育、災害リスクの高い地域における対策等により、地域防災力の向上を図ります。</li> </ol>

## ⑤ 喜多方市景観計画

策定年次	平成 21 年 12 月
基本理念	飯豊連峰に抱かれた田園や歴史文化と人とが共生する景観づくり
目標	自然景観、農村集落・田園景観、まち並み景観、歴史文化景観の 4 つを柱として美しい郷土の景観形成に向けて取り組むことを目標とする。
景観形成の基本方針	<p>■市域全体の景観形成</p> <p>① 自然景観 山並みや河川の保全活用による魅力ある眺望景観の形成</p> <p>② 農村集落・田園景観 農村集落や田園の維持・保全によるやすらぎのある景観の形成</p> <p>③ まち並み景観 蔵と調和したまち並みによる趣のある景観の形成</p> <p>④ 歴史文化景観 誇りある歴史文化や伝統を守り、深みのある地域景観の形成</p> <p>■地域別の景観形成</p> <p>① 中央地区 蔵のあるまち並みと調和した景観の形成</p> <p>② 東部地区 雄国山麓の広大な眺望景観の保全</p> <p>③ 北部地区 自然景観の保全と農山村集落景観の保全</p> <p>④ 西部地区 変化のある地形や水の流れを活かした景観形成</p>
建築物等による目指すべき景観形成	<p>■建築物等による目指すべき景観形成</p> <p>① 建築物等の行為における周辺への配慮</p> <p>1) 背景となる景観との調和 2) 地域の景観特性の尊重 3) 通りの連続性 4) 隣接建造物等との関係性 5) 歴史建造物等との調和</p> <p>② 建築物等の景観要素別配慮事項</p> <p>1) 形態意匠 5) 付帯施設 2) 緑化 6) 屋外広告物 3) 色彩 7) 夜間照明 4) 高さ 8) その他</p>
行為の制限等	<p>■届出対象行為</p> <p>1) 建築物 2) 工作物 3) 開発行為 4) その他条例で定める行為について、その規模を定め、事前に届け出ることとしています。</p> <p>■景観形成基準</p> <p>1) 建築物に係る行為の制限 2) 工作物に係る行為の制限などについて、それぞれ対象項目を定め、細部にわたり景観形成基準を規定しています。</p> <p>その他、以下の方針も定めています。</p> <p>■景観重要建造物及び景観重要樹木の指定に係る方針</p> <p>■景観重要公共施設の整備に係る方針</p>

## ⑥ 喜多方市耐震改修促進計画

策定年次	令和4年3月
計画期間	令和3年度～令和12年度
耐震化の目標	住宅：耐震化率 74.06%（平成30年度）→ 概ね解消（令和12年度） 特定建築物：耐震化率 82.14%（令和3年度）→ 設定しない（令和12年度）
建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策	<p>(1) 耐震診断・耐震改修に係る基本的な取組方針</p> <p>所有者等にとって耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築など必要な施策を講じ、耐震改修の実施の阻害要因となっている問題を解決します。</p> <p>(2) 耐震診断・耐震改修の促進を図るための支援策</p> <p>建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性、重要性について普及啓発に積極的に取り組むとともに、補助制度と国の税制（耐震改修促進税制、住宅ローン減税）を活用し、建築物の耐震改修の促進を図ります。</p> <p>耐震診断を行う場合に、一部の費用を負担する「喜多方市木造住宅耐震診断者派遣事業」と、耐震診断で基準を満たさないとされた住宅の改修工事費の一部を負担する「喜多方市木造住宅耐震化支援事業」により、木造住宅の耐震化促進を図ります。</p> <p>(3) 安心して耐震改修を行うことができるための環境整備</p> <p>①適正な耐震診断体制の整備</p> <p>②所有者等への啓発活動</p> <p>③耐震診断・改修の技術力の向上</p> <p>(4) 地震時の建築物の総合的な安全対策</p> <p>①事前の対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県と連携し被害が発生する恐れがある建築物の把握に努めます。</li> </ul> <p>②地震発生時の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県へ応急危険度判定士の派遣要請や判定士の受け入れ等必要な措置を講じます。</li> <li>・被災建築物復旧のための住宅相談を総合的に受けられる体制の整備に努めます。</li> <li>・地震発生直後の建築物等の被害状況を速やかに把握するため、体制の整備を進めます。</li> </ul> <p>(5) 優先的に耐震化に着手すべき建築物等の設定</p> <p>①優先的に耐震化に着手すべき建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害応急対策の拠点となる建築物、医療活動の中心になる建設物、避難所となる建築物、その他防災上特に重要な建築物</li> <li>・法の特定建築物</li> <li>・木造住宅</li> </ul> <p>②重点的に耐震化すべき区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・重点的に耐震化すべき区域は、緊急輸送路・避難路又は避難地等の沿道</li> </ul> <p>(6) ブロック塀等の安全対策</p> <p>①危険なブロック塀等の対策</p> <p>②避難路について</p>
建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及	<p>(1) ハザードマップの公表</p> <p>(2) 相談体制の整備</p> <p>(3) パンフレットの作成とその活用</p> <p>(4) 行政区長会等との連携</p>

## ⑦ 喜多方市公営住宅等長寿命化計画

策定年次	令和 8 年 6 月
計画期間	令和 8 年度～令和 17 年度
計画の対象	(1)市営住宅 (2)特定公共賃貸住宅 [略称：特公賃住宅] (3)改良住宅 (4)子育て世帯向け定住促進住宅 [略称：子育て住宅]
長寿命化に関する基本方針	<p>1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針</p> <p>①ストックの状況を適切に把握するために、点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。</p> <p>②点検結果をデータにとりまとめ、市営住宅等の修繕・改善履歴等を適切に管理する。</p> <p>③上記を活用し、計画的な修繕や改善、長寿命化型の改善の時期等を検討し、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理へと転換し、体制を確立する。</p> <p>2. 改善事業実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 〈長寿命化に関する方針〉</p> <p>①耐用年限の 1/2 を超過した住宅には、老朽化が著しく進んでいる住宅もあるため、将来の必要ストック量を勘案して、長寿命化の対象とするかの確かな選定をする。 なお、今後、建替えを実施する場合は、具体的な長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。</p> <p>②上記以外の住宅については、入居者の状況、今後の市営住宅等の需要、躯体の安全性、居住性等を踏まえ、ライフサイクルコストの縮減効果が得られる場合は、長寿命化を視野に入れた事業手法を選定する。</p> <p>③改善事業については、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型の分類を明確にし、対象住宅に必要な改善手法の選定を行い、予防保全的な維持管理計画を検討する。</p> <p>〈ライフサイクルコストの縮減に関する方針〉</p> <p>①予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業を実施して長寿命化を図った場合と、従来どおり、事後保全的な修繕等を実施する場合のライフサイクルコストを比較し、ライフサイクルコストの縮減効果のある事業手法を選定する。</p> <p>②仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕・建替周期の延長等により、ライフサイクルコストの縮減を図る。</p> <p>③効率的・効果的にストックを活用していくため、基本的に長寿命化型の改善を実施し、需要や各住棟の設備状況等に応じて、その他の改善タイプと一体的な改善を行い、ライフサイクルコストの縮減を図る。</p>
目標管理戸数	市営住宅+改良住宅：600 戸（令和 17 年度） ※市営住宅等（市営住宅+改良住宅+特公賃住宅+子育て住宅）：611 戸
点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針	<p>1. 点検の実施方針</p> <p>①定期点検の実施方針</p> <p>②日常点検の実施方針</p> <p>③点検結果の活用</p> <p>2. 計画修繕の実施方針</p> <p>①計画修繕の内容と周期</p> <p>②点検結果を踏まえた適切な修繕計画</p> <p>③計画修繕の効率化</p>

## ⑧ 喜多方市子育て世帯向け定住促進住宅整備計画

策定年次	令和 8 年 6 月
計画期間	令和 8 年度～令和 17 年度
子育て住宅の整備方針	<p>目標年次である令和 17 年においては、「子育て住宅の入居基準に該当する世帯」に対し、「子育て世帯に適した既存住宅数」が約 5 倍存在すると推計され、子育て世帯に適した低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストックが十分に供給されている状況。</p> <p>このことから、子育て住宅や市営住宅、民間賃貸住宅のストック状況及び将来の需要予測や社会経済情勢など、本市の状況を総合的に勘案すると、今後の子育て世帯向け定住促進住宅整備については、市による新たな整備は抑制し、市営住宅等や民間賃貸住宅の既存ストックの有効活用の促進に努めるものとする。</p> <p>〈具体的方策〉</p> <p>①市営住宅等既存ストックの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅の改善（松ヶ丘団地 A 号棟：子育て世帯向けに間取りや設備等の改修）</li> <li>・市営住宅等への入居要件の緩和（子育て世帯の入居要件を一部緩和）</li> </ul> <p>②民間賃貸住宅ストックの有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅セーフティネット制度を活用した家賃低廉化等の支援制度の創設の検討</li> <li>・こどもの安全・安心に資する共同住宅の新築・改修に対する国の支援制度の推進（子育て支援型共同住宅推進事業についての情報提供や啓発）</li> </ul>

## ⑨ 喜多方市空家等対策計画

策定年次	平成 29 年 3 月（令和 4 年 3 月改定）																						
計画期間	平成 29 年度～令和 8 年度																						
空家対策の 基本方針	<p>(1) 空家の管理は所有者等が行うことを前提とし、所有者等に対する空家の適正管理の啓発を図ります。</p> <p>(2) 空家の発生の抑制や利活用の促進を通じて、空家の増加防止に努めます。</p> <p>(3) 空家の相談窓口を設置し、所有者等の問題解決を支援します。</p>																						
空家対策の 取組方針	<p>1 所有者等による適正管理の促進</p> <p>(1) 空家の適正管理について所有者等への呼びかけを行い、適正管理の意識向上を図ります。</p> <p>(2) 様々な年齢層に対応した空家の適正管理に関する啓発資料を作成し、空家の適正管理意識の底上げを図ります。</p> <p>2 空家の調査</p> <p>効果的な空家対策を実施するため、蓄積してきた空家調査の結果を基に、空家の状況を確認するほか、最新の空家情報の把握に努めます。</p> <p>また、空家所有者等の調査・特定に努めます。</p> <p>3 空家の発生抑制等</p> <p>(1) 既存住宅の改修や利活用等に関する支援制度を情報発信することで、居住している段階からの改修を支援し、安心して住み続けられる住宅整備を図ります。</p> <p>(2) 老朽危険空家等解体撤去補助金をはじめとする空家の管理に対する支援制度を周知し、住環境の保全を図ります。</p> <p>また、各種支援制度は、効果的に活用されるよう随時見直しを検討します。</p> <p>(3) まだ空家ではないが近い将来空家になる可能性が高い建物（空家予備軍）の所有者等に対して、放置空家の発生予防意識の啓発を行い、新たな空家の発生抑制を図ります。</p> <p>4 空家の利活用促進</p> <p>(1) インターネットを活用した空家の情報発信を促進し、空家利活用希望者への物件紹介による賃貸、売買の促進を図ります。</p> <p>(2) 各種リフォーム補助金等の P R に努め、リフォームによる空家の利活用促進を図ります。</p> <p>(3) 空家を活用した移住・定住施策の推進を図ります。</p> <p>5 管理不全な空家への対応</p> <p>(1) 改善の働きかけ</p> <p>(2) 特定空家等への対応</p> <p>(3) その他</p> <p>6 空家の相談窓口の設置による問題解決の支援</p> <p>(1) 空家の相談窓口を設置し、市民や所有者等からの様々な問題解決の支援を行います。</p> <p>(2) 問題解決に有効な情報を収集し、相談窓口での効果的な支援に努めます。</p> <p>7 空家対策の数値目標の設定</p> <p>・空家解体撤去件数</p> <table border="1" data-bbox="391 1780 1390 1944"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>R2 (基本値)</th> <th>R3</th> <th>R4</th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>目標値 (累計)</td> <td>116</td> <td>135</td> <td>154</td> <td>173</td> <td>192</td> <td>211</td> <td>230</td> </tr> </tbody> </table>							年度	R2 (基本値)	R3	R4	R5	R6	R7	R8	目標値 (累計)	116	135	154	173	192	211	230
年度	R2 (基本値)	R3	R4	R5	R6	R7	R8																
目標値 (累計)	116	135	154	173	192	211	230																

## ⑩ 喜多市高齢者福祉計画 第9期介護保険事業計画

策定年次	令和6年3月										
計画期間	令和6年度～令和8年度										
基本理念	高齢者と障がい者が住み慣れた地域で安全・安心に生活できるよう、地域共生社会の実現と自立した日常生活の支援が包括的に確保される喜多市										
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>●基本方針1 安心して利用できる医療・介護</li> <li>●基本方針2 各地域の特徴に応じた介護予防・生活支援</li> <li>●基本方針3 地域で安心して暮らせる生活環境の整備</li> <li>●基本方針4 持続可能な介護保険事業</li> </ul>										
住宅関連の 施策 (抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●基本方針2 2-1 日常生活を包括的に支援する体制の整備 (2) 在宅生活を支えるサービスの充実 ②在宅福祉サービス等の充実 ひとり暮らしや日常生活で何らかの支援が必要な高齢者が、住み慣れた地域で安心して暮らしていくために必要な介護保険サービス以外の様々なサービスの促進や支援を実施していきます。また、介護をしている家族の負担軽減や仕事と介護の両立の支援につなげていきます。</li> <li>要介護（要支援）認定者やひとり暮らし高齢者、高齢者のみの世帯等、日常的に支援を必要とする高齢者の状況に応じた様々なサービスや支援が提供できるよう関係機関と連携し、本市における福祉サービスや生活支援の体制整備を図ります。</li> <li>なお、サービスの利用状況や国の方針等を踏まえて、適宜、内容の見直しや事業の継続について検討します。</li> <li>・除雪対策の推進 除雪に対する不安を持つ高齢者が多いことから、除雪が生活支援支え合い会議等において地域課題として取り上げられるなど、地域における除雪支援事業への興味・関心が高まっているため、地域住民の協力を得られる除雪対策を引き続き推進します。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">事業名</th> <th style="width: 35%;">事業概要</th> <th style="width: 20%;">令和5年度末 (2023) 実績（見込み）</th> <th style="width: 20%;">令和8年度 (2026) 見込み</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>⑥高齢者世帯等 除雪支援事業</td> <td>除雪が困難な高齢者世帯等に対し、除雪作業支援</td> <td>利用世帯数 712 世帯</td> <td>利用世帯数 750 世帯</td> </tr> </tbody> </table>			事業名	事業概要	令和5年度末 (2023) 実績（見込み）	令和8年度 (2026) 見込み	⑥高齢者世帯等 除雪支援事業	除雪が困難な高齢者世帯等に対し、除雪作業支援	利用世帯数 712 世帯	利用世帯数 750 世帯
事業名	事業概要	令和5年度末 (2023) 実績（見込み）	令和8年度 (2026) 見込み								
⑥高齢者世帯等 除雪支援事業	除雪が困難な高齢者世帯等に対し、除雪作業支援	利用世帯数 712 世帯	利用世帯数 750 世帯								
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●基本方針3 3-2 住まいの環境整備 (1) 高齢者の住まいの安定的な確保 生活の困窮や社会的な孤立など、様々な生活課題を抱えることにより在宅での生活が困難な高齢者に対しては、施設福祉サービスを提供していきます。</li> <li>高齢者向けの住宅対策については、介護サービスとしての住宅改修や介護保険外のサービスである「高齢者にやさしい住まいづくり事業」を推進するとともに、改正住宅セーフティネット法を踏まえ、生活や住宅に配慮を要する高齢者等の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係る取組について県や関係部署間で連携して施策を進めていきます。</li> <li>住まいの支援にあたっては、関係部署及び関係機関と情報を共有しながら、住まいの確保と生活の一体的な支援に取り組めます。</li> </ul>										

- 住宅改修の支援  
高齢者が安心して自宅で快適な暮らしを送れるように、介護サービスとしての住宅改修や介護保険外のサービスである「高齢者にやさしい住まいづくり事業」の周知を図ります。
- 空き家の利活用  
高齢者の住まい、シェアハウス、介護事業所、集いの場等については、関係部署と連携しながら空き家情報を把握し、利活用を推進していきます。

事業名	事業概要	令和5年度末 (2023) 実績(見込み)	令和8年度 (2026) 見込み
①高齢者にやさしい住まいづくり助成事業	転倒等により要介護・要支援になるおそれのある方に対し、小規模な住宅改修一部費用	利用件数 3件	利用件数 5件

#### ●基本方針4

##### 4-1 持続可能な介護保険事業

###### (1) 介護給付適正化のための施策(介護給付適正化計画)

###### ②ケアプランの点検及び住宅改修等の点検・福祉用具購入・貸与調査

介護支援専門員が作成したケアプラン(サービス利用計画)の記載内容について、利用者の自立支援に資する適切なケアプランが作成されているかプランの確認・検討をし、状態に適していないサービス提供の改善を行います。

また、利用者の状態にそぐわない不適切または不要な住宅改修や福祉用具の購入・貸与をなくすため、点検を行います。

点検にあたっては、効果的に実施できるように、費用対効果が期待される給付実績の帳票を活用した取組を重点化して行います。

###### • 住宅改修等の点検

改修理由及び設置箇所などの書類から、事前点検や住宅改修の施工状況等を点検し、利用者の状態にそぐわない不適切な改修の是正を図ります。点検にあたっては、市のマニュアルに基づいた適切な指導に努めます。

また、住宅改修の効果を検証するため、理学療法士、作業療法士等のリハビリテーション専門職種や、施工内容や竣工時の点検には建築士(技師)等の有資格者との連携及び実施体制を含めて検討していきます。

## ⑪ 第4次喜多方市障がい者計画

策定年次	令和6年3月					
計画期間	令和6年度～令和11年度					
基本理念	共に支えあい、だれもが安心して生活できる地域共生社会の実現					
基本目標	基本目標1 互いに人格と個性を尊重して支えあう地域共生のまちづくり 基本目標2 地域での生活を支える安心のしくみづくり 基本目標3 障がいや疾病等で支援が必要な子どもへの福祉と教育の充実 基本目標4 一人ひとりが輝けるこころ豊かな暮らしづくり 基本目標5 安心・安全な暮らしの体制整備 基本目標6 充実した相談体制と分かりやすい情報提供のしくみづくり 基本目標7 行政サービス等における合理的配慮の提供					
住宅に関する 記述 (抜粋)	身体障がい者等級別の推移					
		H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度
	1級	625	610	594	587	582
	2級	306	292	284	282	269
	3級	528	495	467	450	425
	4級	771	755	734	704	692
	5級	130	124	117	114	107
	6級	117	114	111	102	101
	合計	2,477	2,390	2,307	2,239	2,176
	身体障がい者障がい別の推移					
		H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度
	視覚	117	123	140	118	124
	聴覚・ 平衡機能	416	399	426	328	329
	肢体 不自由	1,656	1,557	1,508	1,104	1,052
内部	735	730	737	666	648	
音声・言語	44	38	37	23	23	
合計	2,968	2,847	2,848	2,239	2,176	
身体障がい者の人数は減少傾向にあり、等級別では4級の人数が最も多く、障がい別では 肢体不自由が約半数を占めています。						
基本目標2 地域での生活を支える安心のしくみづくり (1) 生活全般についての支援の充実 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 住宅改修費用助成制度の活用 障がいのある方が安全な在宅生活を送るための手すりの取り付けや段差解消などを対象に、「住宅改修費用助成制度」の活用を促します。</li> <li>➢ 住宅確保への配慮 障がいのある方とその家族が安心して暮らせる住宅を確保するために、市営住宅の1階（接地階）への優先入居を推進します。</li> </ul>						

## 2 住まいづくりの達成水準

### (1) 住宅性能水準

全国計画における住宅性能水準は、世帯の構成及び状況に応じた住替えを含む居住者ニーズ及び将来世代への継承を含む社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものです。

本市の住宅の品質や性能については、住宅性能水準に基づき維持及び向上を図り、市民の住生活の基盤となる良質な住宅のストックの形成を図ります。

表 5-1 住宅性能水準

項目	内容
基本的機能	
居住室の構成等	<ul style="list-style-type: none"> <li>各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮し、他の基本的機能、居住性能、利便性等の居住者の多様なニーズも勘案の上、適正な水準を確保する。</li> <li>その上で、今後の住宅ストックの充実に当たって供給・流通を促していく規模は、これまでの単身世帯の最低居住面積水準が 25 m<sup>2</sup>以上とされてきたことにも留意しつつ、2050年に向けて増加が見込まれる単身世帯が都市居住に当たってゆとりのある住生活を営むことができる規模及び、2人世帯、3人世帯若しくは夫婦と2人の未就学児等からなる世帯が生活を営むことができる規模を考慮して、40 m<sup>2</sup>程度を上回る住宅とする。</li> <li>専用の台所その他の家事スペース、便所(原則として水洗便所)、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。</li> <li>世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。</li> <li>なお、主として既存住宅の活用が想定されるセーフティネット住宅、居住サポート住宅等、政策目的に照らして適正な水準を確保する必要がある場合は、上記によらないことができる。</li> </ul>
共同住宅における共同施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。</li> <li>バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。</li> <li>集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。</li> <li>自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。</li> </ul>
居住性能	
耐震性等	<ul style="list-style-type: none"> <li>想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。</li> </ul>
防火性	<ul style="list-style-type: none"> <li>火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。</li> </ul>
防犯性	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。</li> </ul>
耐久性	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。</li> </ul>
維持管理等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。</li> </ul>
断熱性等	<ul style="list-style-type: none"> <li>快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。</li> </ul>
室内空気環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。</li> </ul>
採光等	<ul style="list-style-type: none"> <li>窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。</li> </ul>

遮音性	・隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。
高齢者等への配慮	・加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性に係る適正な水準を確保する。
子育て世帯等への配慮	・子育て世帯における多様な住まい方・働き方へ対応できるように、見守りのしやすさや可変性のある間取り、収納や設備の工夫、転落防止の手すりやクッション性のある床材、丸みをもたせた壁や柱の角など、子育てしやすい居住環境と子どもの事故防止に関して、適正な水準を確保する。
その他	・家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。
環境性能	・自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。
外観等	・外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

資料：住生活基本計画（全国計画）令和3年3月19日閣議決定

## (2) 居住環境水準

全国計画における居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となります。

本市の地域における居住環境については、居住環境水準を踏まえつつ、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて維持及び向上を図り、市民が誇りと愛着の醸成を図ります。

表 5-2 居住環境水準

項目		内容
安全・安心	地震・大規模な火災に対する安全性	地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。
	自然災害に対する安全性	津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
	日常生活の安全性	生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。
	環境阻害の防止	騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。
美しさ・豊かさ	緑	緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
	市街地の空間のゆとり・景観	住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。
持続性	良好なコミュニティ及び市街地の持続性	バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な維持管理、建替え等により良好な居住環境が維持できること。
	コンパクト・プラス・ネットワークの実現への配慮	立地適正化計画に基づく持続可能な都市構造に配慮したまちの構成であること。
	環境負荷への配慮	環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。
日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ	高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ	高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。
	ユニバーサルデザイン	高齢者、障がい者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

資料：住生活基本計画（全国計画）令和3年3月19日閣議決定

喜多方市住生活基本計画

令和8年6月

発行 福島県喜多方市

編集 喜多方市 建設部 都市整備課

〒966-8601 福島県喜多方市御清水東 7244-2

TEL 0241-24-5246

URL <http://www.city.kitakata.fukushima.jp>