

1-1 背景と目的

本計画は、市の人口動向や既存ストックの状況、団地の立地特性等を踏まえ課題を整理し、市営住宅等の需要把握及び既存ストックの有効活用や用途廃止を含めた戸数の適正化を図るため、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。

1-2 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、市営住宅等ストックの更新、改善及び長寿命化に関する基本計画として位置づけるものです。

1-3 計画の期間

見直しを行う「喜多方市公営住宅等長寿命化計画」の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。なお、今後の社会情勢の変化や施策効果の検証を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

1-4 対象となる市営住宅等

■18団地 116棟 788戸

・市営住宅 111棟 745戸、改良住宅 2棟 32戸、特定公共賃貸住宅 1棟 4戸、子育て世帯向け定住促進住宅 2棟 7戸

2-1 市営住宅等の入居状況（令和7年9月1日現在）

■入居している住戸は581戸（入居率73.7%）で、空き家は207戸となっています。

■世帯構成では、12歳未満の子がいる子育て世帯は78世帯（全世帯の13.4%）となっています。また、高齢者世帯（65歳以上の者が1人以上いる世帯）は337世帯（全世帯の58.0%）となっています。

2-2 市営住宅等の課題

課題1：人口・世帯数減少を踏まえた供給戸数の適正化

・将来の人口及び一般世帯数は減少すると推計されており、市営住宅等の需要も縮小が見込まれます。このような中、現行の管理戸数を維持した場合、空き家の増加や維持管理コストの増加が懸念されることから、将来需要を的確に把握し、必要供給戸数の適正化を図るとともに、維持管理コストの抑制に取り組む必要があります。

課題2：施設の老朽化

・現時点で耐用年限を超過している住戸は173戸（22.0%）であり、本計画期間中には233戸（29.6%）に増加する見込みです。また、構造別にみると、木造及び簡易耐火構造の多くが耐用年限を超過しています。このため、老朽化した木造及び簡易耐火構造の市営住宅等については、需要等を勘案し、用途廃止、改善等の事業手法を適切に選択の上、計画的に実施していく必要があります。

・給水管・排水管などのインフラ設備についても老朽化が進行しており、計画的な更新及び維持管理を実施していく必要があります。

課題3：空き家の増加

・空き家は全管理戸数788戸中207戸（26.3%）となっており、建設年度が古い住棟ほど応募率が低く、老朽化した住棟において空き家が増加する傾向にあります。このため、団地の状況や立地条件による需要を踏まえ、維持管理、用途廃止、活用等の手法を適切に選択し、計画的に実施する必要があります。

課題4：省エネルギー性能への対応

・既存の市営住宅等は断熱・設備性能が十分でなく、省エネルギー性能が低い状況にあります。また、蛍光灯の使用によりエネルギー効率や維持管理面で課題があり、光熱費負担や居住環境への影響が懸念されます。このため、長寿命化型改善や設備更新とあわせて、省エネルギー性能の向上やLED化を計画的に推進する必要があります。

課題5：居住ニーズへの対応

・入居世帯の58.0%を高齢者世帯が占めている一方、既存住棟には段差や手すり未設置など、バリアフリーに対応していない住棟が見られます。また、3点給湯設備の整備率は31.1%にとどまり、設備水準が不十分であるほか、給湯器・換気設備の老朽化やトイレの未水洗化などの課題があります。このため、バリアフリー化や給湯設備整備、設備更新、水洗化等を長寿命化型改善とあわせて計画的に実施する必要があります。

2-3 市営住宅等管理戸数の設定

国土交通省が示すストック推計プログラムにより、10年後（令和17年度）の公営住宅等の供給必要戸数（著しい困窮年収未満世帯）は529戸と推計されています。

この推計結果を踏まえ、耐用年限を超過し老朽化が著しい団地については用途廃止とし、目標年度（令和17年度）における市営住宅等の管理戸数を、現在の788戸から611戸に設定します（177戸を用途廃止）。

3-1 市営住宅等管理戸数の設定と事業手法

各団地の今後の管理戸数と事業手法は、下表のとおりです。

管理戸数の設定と事業手法	
<p>■維持管理【7戸】 大荒井子育て住宅【5戸】 橋本前田子育て住宅【2戸】</p> <p>■改善【604戸】 大荒井木造棟【18戸】 大荒井耐火棟【76戸】 一ノ堰耐火棟【108戸】 下台【96戸】 菅井【80戸】 五目山【2戸】 恵比寿喜田【24戸】 御殿場【118戸】 北松ノ前【26戸】 松ヶ丘【20戸】 改良住宅【32戸】 松ヶ丘(特公賃)【4戸】</p> <p style="text-align: center;">目標年次維持管理戸数：611戸</p>	<p>■用途廃止【177戸】 雲雀ヶ丘【16戸】 館ノ内【55戸】 常盤【6戸】 家ノ下【22戸】 北原【5戸】 藤ノ木【16戸】 大荒井[簡1]【4戸】 東鑑召【5戸】 一ノ堰[簡2]【22戸】 橋本前田【26戸】</p> <p>※住棟解体後の敷地については、民間企業や住宅供給事業者等への売却を基本とし、有効活用策を検討するものとします。</p> <p style="text-align: center;">目標年次用途廃止戸数：177戸</p>

3-2 改善事業の実施方針

屋上防水改修や外壁改修等については、安全性の確保を図るため、継続して実施するとともに、照明のLED化を推進します。また、優先入居の対象となる接地階（3階建以上の1階部分）の住戸については、玄関やトイレへの手すり設置、床の段差解消、スイッチのワイド化等、バリアフリー化を推進します。今後10年間は、高齢者世帯が多く、単身入居が可能な団地を優先的に改善し、最終的にはすべての接地階におけるバリアフリー化を図ります。

※優先入居：高齢者世帯、障がい者世帯、疾病等により日常生活において身体機能に制限を受ける者が、優先的に接地階へ入居できる制度

【居住性向上型】

■電気容量UP分電盤等

- ・一ノ堰団地8～10号棟(R17) ・下台団地(R13～14) ・改良住宅(R16～17)

【福祉対応型】※1

■接地階住戸のバリアフリー化改善

- ・一ノ堰団地28戸 ・下台団地24戸 ・恵比寿喜田団地8戸 ・改良住宅8戸

■屋外階段手摺の設置改善

- ・大荒井団地2、3号棟(R8～9)

【安全性確保型】

■屋上・外壁改善

- ・一ノ堰団地7～10号棟(外壁：R14～17) ・菅井団地(屋上・外壁：R11～15)
- ・恵比寿喜田団地(屋上・外壁：R13～14) ・御殿場団地2～17号棟(屋根：R8～13)

■避難経路の確保改善

- ・一ノ堰団地1号棟(R9) ・改良住宅(R12～13)

【長寿命化型】※2

■屋上・外壁・配管等の耐久性向上改善

- ・大荒井団地3号棟(屋上：R10) ・大荒井団地屋外(浄化槽：R8、送水ポンプ：R11)
- ・一ノ堰団地集会所(屋上：R10) ・下台団地2～6号棟(配管：R8～12) ・下台団地集会所(外壁：R15)
- ・菅井団地(配管：R13～17) ・恵比寿喜田団地(配管：R16～17) ・改良住宅(配管：R10～11)

【脱炭素社会対応型】

■照明LED化改善

- ・大荒井団地(R8～9) ・一ノ堰団地(R11～12) ・下台団地(R9) ・菅井団地(R12)
- ・五目山団地(R9) ・恵比寿喜田団地(R11) ・御殿場団地(R10～11)
- ・改良住宅(R9) ・北松ノ前団地(R10) ・松ヶ丘団地(R10) ・松ヶ丘団地(特公賃住宅)(R10)

■省エネ設備への交換改善[給湯器及び換気設備(全熱交換型)更新]

- ・大荒井団地耐火棟(R14～17)

※1 バリアフリー化改善の実施は、退去修繕と併せて実施します。

※2 住戸、共用部分及び屋外、外構の配管の耐久性向上に資する工事(長寿命化型)については、年次計画に基づき実施するとともに、劣化状況や修繕履歴等を踏まえ、必要に応じて実施時期を見直します。