

1. 計画の背景・目的・計画期間

1-1 背景・目的

喜多方市住生活基本計画における住宅政策の基本的な方向性との整合を図り、今後の子育て住宅の需要と市内の子育て世帯に適した住宅の供給状況等を踏まえ、今後の子育て住宅整備方針を検討し、子育て世帯向け定住促進住宅整備計画の見直しを行います。

1-2 計画の期間

本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。

2. 本市の子育て世帯・民間賃貸住宅の状況

2-1 子育て世帯の推移

- ・一般世帯数や夫婦と子の世帯は減少傾向にある一方、ひとり親と子世帯は増加傾向にあります。
- ・子がいる一般世帯の割合は減少傾向となっています。

2-2 住宅の状況

- ・市内全域における空き家率は増加傾向にありましたが、平成30年以降の増加率は鈍化しています。
- ・1住宅あたりの平均延べ面積は、持ち家が164.54㎡、民間借家は56.94㎡となっており、民間借家においては、世帯人員が4人までであれば最低居住面積水準以上が確保できる規模となっています。
- ・全国や福島県の割合よりも、子育て世帯に対応した規模が大きい民間借家が多い状況です。
- ・新設住宅着工数は減少傾向が続いており、令和7年では81戸となっています。

2-3 民間借家の状況

- ・賃貸用の住宅の空き家は微増傾向（970戸）にあります。
- ・民間借家は築30年前後の物件が約25%、築20年前後が約22%と、築20～30年の割合が高くなっています。また、耐震基準改正前の物件も2割程度存在します。
- ・民間借家に住む世帯の約1割が最低居住面積水準未満の規模の住宅に居住しています。
- ・民間借家に住む世帯の家賃は8割以上が6万円未満である一方、全国を対象とした調査による住宅ローンの返済額は月9～12万円程度となっています。

2-4 子育て住宅の状況

- ・大荒井団地及び橋本前田団地内に計2棟7戸の子育て住宅を管理しています。
- ・令和5、6年度の応募件数は募集件数を下回っています。

2-5 子育て世帯向け民間賃貸住宅の市場把握

- ・令和7年12月時点で市場調査の結果、子育て世帯に適した入居可能な賃貸物件の情報は、31棟294戸あります。
- ・上記物件の平均家賃は、4.9万円/月、平均面積は、58.3㎡となっています。

3. 子育て住宅の整備の必要性検証

3-1 検証方法

「子育て住宅の入居基準に該当する世帯数」と「子育て世帯に適した既存住宅数」を比較し、子育て住宅の整備の必要性の検証を行います。

3-2 子育て住宅の入居基準に該当する世帯の算出

ストック推計プログラムを用いて、対象となる世帯数の推計を行った結果は以下のとおりです。

【対象となる借家の子育て世帯数】
12歳未満の子の居る世帯収入分位（40%～70%）

⇒ R17（2035）年：108世帯

3-3 子育て世帯に適した既存住宅数の算出

民間賃貸住宅のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅数を「住宅・土地統計調査」の統計データを基に算出した結果は、以下のとおりです。

【子育て世帯に適した既存住宅数】
家賃60,000円未満、住宅面積50㎡以上100㎡未満
昭和56年以降に建設された住宅

⇒ R17（2035）年：527戸

3-4 検証結果

目標年次である令和17（2035）年においては、「子育て住宅の入居基準に該当する世帯数」に対し、「子育て世帯に適した既存住宅数」が約5倍存在しており、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です。

4. 子育て世帯向け定住促進住宅整備の今後の方針

4-1 現状・課題

- ・市で整備した子育て住宅や設備の充実した市営住宅において、応募件数が募集件数を下回るなど、需要が必ずしも顕在化しているとは言えない状況です。
- ・整備に必要なイニシャルコストや将来的な維持管理コストの増加、空き家リスクなど、財政面や効率性の観点から慎重な判断が求められます。
- ・将来の需要予測では、子育て世帯に適した民間賃貸住宅ストックが十分に供給されている状況です。

4-2 今後の方針

こうした本市の状況を総合的に勘案し、本計画では、新規の公的住宅整備は抑制し、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します。

<具体的方策>

- ① 市営住宅等既存ストックの活用
 - ・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）
 - ・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）
- ② 民間賃貸住宅ストックの有効活用
 - ・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
 - ・子どもの安全・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）