

岩手県公営住宅等長寿命化計画（2021～2030）改訂 概要版

第1章 はじめに

- (1) **背景と目的** 東日本大震災津波からの住まいの復興に資するため、災害公営住宅の供給実施。県内の公営住宅等は震災前から3割近く増加。災害公営住宅の供給が沿岸広域振興圏に集中し、公営住宅等の供給の地域バランスに変化が生じている状況。将来的な需要見通しを整理した上で、基本方針に基づき中長期的な事業手法を定め、計画的かつ確実な維持管理・事業を推進し、長期間にわたる有効活用とライフサイクルコストの縮減等を図る。
- (2) **計画期間** 住宅マスタープランと整合するよう、令和3年度（2021年）～令和12年度（2030年）の10年間とし、概ね5年後の中間見直しを行う予定とする。

第2章 公営住宅等の状況

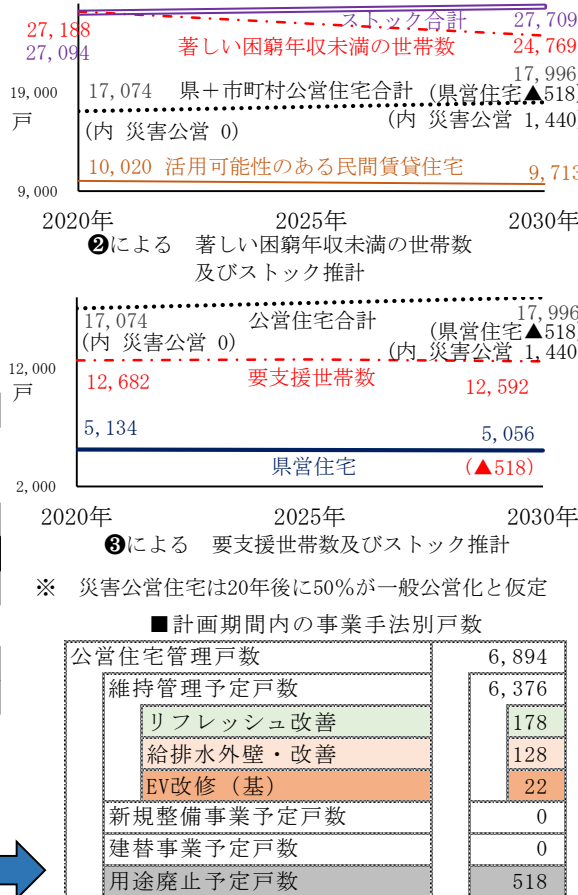
- (1) **人口・世帯の状況**
人口の減少傾向が続き、世帯数も今後は減少見込み。県南広域振興圏と県央広域振興圏に7割以上の人口・世帯が集中している状況。
- (2) **住宅の状況**
① 岩手県の世帯数及び住宅ストック数の推移
戸数の上では住宅が充足している状態。
② 住宅の所有関係
県央広域振興圏では民間借家の割合が高い。沿岸広域振興圏では公営の借家の割合が高い。
- (3) **公営住宅の状況（県及び市町村）**
- | | | |
|----------|---------|---------|
| 一般公営住宅 | 17,074戸 | 22,831戸 |
| 特定公共賃貸住宅 | 34戸 | |
| 災害公営住宅 | 5,757戸 | |
- ※ストック量の推計のため2020年時点の戸数を採用
一般世帯数に対して上記の合計が占める割合は、県全体では4.7%となっている。沿岸広域振興圏（11.1%）
- (4) **県営住宅の状況**
① 管理戸数
東日本大震災津波からの復興のための災害公営住宅の整備・管理により、管理戸数はH21と比較して約1.3倍に増加した。また災害公営住宅の整備・管理に伴い、広域振興圏ごとの県営住宅等管理戸数の比率に大きな変化が生じた状況。
② 建設年度別の管理戸数・棟数
一般公営住宅建設の時期は、S51～S55年度に建設されたストックが最も多い。H23（2011）年度以降に建設されたストックも、非常に多い状況。一般公営住宅・特定公共賃貸住宅では、中層耐火構造が全体の86.6%を占める一方、災害公営住宅では高層耐火構造が49.5%を占めている。
- | | | |
|---------|--------|--------|
| 県北広域振興圏 | 24戸 | 6,894戸 |
| 県央広域振興圏 | 3,126戸 | |
| 県南広域振興圏 | 1,272戸 | |
| 沿岸広域振興圏 | 2,472戸 | |

第3章 長寿命化に関する基本方針

- (1) **将来的な需要の見込み、沿岸部を中心とした災害公営住宅の整備を踏まえた、公営住宅等の管理戸数の適正化**
・広域的な人口減少の見通しや将来（今後20年程度の中長期）の住宅確保要配慮者世帯数の見込みや入居応募の状況、立地等の状況を踏まえ、また今後の災害公営住宅から一般公営住宅への移行も視野に入れつつ、原則として県営住宅の新規整備は行わず既存の管理戸数の適正化、集約・再編を図る。
・県営住宅の管理戸数の適正化、集約・再編にあたっては、対象となる県営住宅の管理方針について市町に情報提供し、協議を行う。また必要に応じて、市町と連携・協力して集約・再編を進める。
- (2) **ストックの長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に向けた改善事業の実施**
・県と市町村の役割分担として、地域の住宅需要等の課題に対応するための公営住宅の供給は、原則として市町村において実施することとし、全国的又は県広域に関わる課題については、県が取り組むこととする。
・県は、広域的な公営住宅等の管理戸数の適正化を進め、市町村営住宅等の建替事業や新規整備に係る技術支援等を行う。
- (3) **ストックを適切に維持管理するための建替・改善事業量の平準化**
・アパートの用途廃止、建替、長寿命化・延命化の合理的な組み合わせによる全体的な事業量の低減と平準化を図る。
- (4) **ストックの状態を良好に保つための点検・修繕等の実施**
・不具合発生の予兆や内外装・設備の劣化等の状況を把握するため、全ての公営住宅等における点検を実施。
・予防保全の観点から、内外装・設備等の劣化状況に応じた計画的な修繕を点検結果・診断等に基づき実施。
・ストックを長期間、良好に維持管理していくため、点検・診断等の実施、点検・修繕記録等の管理・蓄積、関係者間の共有等を行い、維持管理サイクルの構築を図る。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

- (1) **計画の対象**
- | | | | | |
|----------|--------|------|--------|--------|
| 一般公営住宅 | 49アパート | 321棟 | 5,100戸 | 6,894戸 |
| 特定公共賃貸住宅 | 3アパート | 9棟 | 34戸 | |
| 災害公営住宅 | 31アパート | 83棟 | 1,760戸 | |
- (2) **アパート別・住棟別事業手法の選定**
アパート別・住棟別事業手法の選定は、県北・県央・県南広域振興圏と、大量の災害公営住宅を供給した沿岸広域振興圏の2つにわけて行う。
※本計画において定めた事業量は、第5章(5)にて、①「住宅供給目標量設定支援プログラム」② H28年度国土交通省配布「ストック推計プログラム」③ R03年10月国総研公開「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」にて公営住宅のストック数に不足がないことを検証した。
- ストック量の推計**
- ②により、著しい困窮年収未満の世帯数推計
③により、要支援世帯数の推計
- アパート・住棟の事業手法設定**
- | | | |
|------|------------|-----------|
| 一次判定 | 各アパートの管理方針 | 需要・効率性・立地 |
| | 住棟の改善の必要性 | |
- 二次判定**
- | | |
|------|-------------------|
| 二次判定 | 事業量を踏まえた事業手法の選定 |
| | ストック量を踏まえた事業手法の選定 |
- ②により、公営住宅と活用の可能性のある民間賃貸住宅のストックの合計が著しい困窮年収未満の世帯数を充足している事を確認
③により、公営住宅合計が要支援世帯数を充足している事を確認
- 三次判定** アパート・住棟の事業手法設定



第5章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

- (1) **点検、計画修繕の実施方針**
① 法定点検および法定点検に準ずる点検の実施
② 日常点検等の実施
③ 計画修繕等の実施
④ 点検記録、計画修繕の記録の蓄積
⑤ 点検、計画修繕の実施体制
- (2) **改善事業の実施方針**
① 躯体や設備の長寿命化に重点を置いた、新たな改善事業メニューの設定と実施
② 長寿命化のため、共用部分や屋外に係る改善事業の実施
③ ユニバーサルデザインに関する取組
④ 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組
- (3) **建替事業の実施方針**
・計画期間内に建替事業を実施するアパートはないものとする。
・計画期間後期の見直しにより建替事業に位置づけられるアパートがある場合には、当該アパートの建替事業計画等において、アパートの状況や課題、周辺地域の公営住宅の立地状況、周辺環境との調和、公営住宅用地を活用した地域貢献等を考慮し、適切な戸数設定や配置計画、併設施設等の検討。
・建替事業の円滑な実施を図るため、PPP/PFI手法の導入等、民間資本の積極的な活用を検討。
- (4) **用途廃止の実施方針**
・計画期間内には、8アパート518戸について、用途廃止（除却）に向けた取組みを実施。
・用途廃止の主な理由
・災害危険区域等に立地
・立地、現在の需要及び周辺の人口減少状況等を踏まえた集約
・住棟内外の著しい劣化
・前計画における用途廃止方針の踏襲（効率的な事業の実施）
・災害公営住宅との集約・再編
・用途廃止（除却）にあたっては、入居者の移転が円滑に進むよう、移転に係る負担を軽減するための支援について検討。
・次期以降の用途廃止（除却）に向けた取り組み開始時期については、入居者の管理負担や住環境の状況（空き家増による防災・防犯上の課題の増、共用灯等の共益費負担の変化等）等を踏まえて検討することが望まれる。
- (5) **事業量の検証**
① 「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」
公営住宅供給目標量12,800戸
＜ 計画ストック推計12,940戸（県営住宅▲518）
② 「ストック推計プログラム」
③ 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」

第6章 事業実施予定一覧

- (1) **事業実施予定一覧**
計画期間内の計画修繕・改善事業の実施予定一覧
- (2) **ライフサイクルコストとその縮減効果の算出**
内匠田アパート1号棟を例示 LCC縮減効果 87,782円/戸・年、2,106,758円/棟・年