

岩手県住宅マスタープラン(住生活基本計画)の改訂方針について

1 住宅マスタープランについて

- ・ 岩手県住宅マスタープラン(住生活基本計画)(以下、「住マス」という。)は、県の総合計画を踏まえ、本県における住宅政策の基本理念や講ずべき施策の方向性を定めているもので、国の全国計画に即して策定している。
- ・ 岩手県公営住宅等長寿命化計画(以下、「長寿命化計画」という。)は、住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅等の長期間にわたる有効活用とライフサイクルコスト(LCC)の縮減等を図ることを目的として定めているもの。
- ・ 住マス及び長寿命化計画は、いずれも令和4年3月に策定し、計画期間は令和3年度～令和12年度となっている。
- ・ 住マスは住生活基本法第17条第1項に基づく法定計画、長寿命化計画は県独自の任意計画であり、長寿命化計画の上位に住マスが位置付けられているもの。

2 見直しの理由

- ・ 住生活基本計画(全国計画)(以下、「全国計画」という。)も住マスと同様に計画期間を10年としているが、政策評価や社会情勢の変化等を踏まえ、策定から5年ごとに改訂することとしている。
- ・ 今般、国が令和7年度末の閣議決定を目指して全国計画の改訂に着手したことを踏まえ、本県における住宅行政における現状と課題を踏まえた内容に見直すもの。

3 見直しの進め方

- ・ 長寿命化計画は住マスと整合性を図る必要があることから、一体的に見直しを進めるもの。
- ・ 見直しにあたっては、住宅政策懇話会からの意見聴取やパブリックコメントを実施して案の作成を進めるもの。

令和7年度	令和8年度
・ 達成状況を測定する成果指標の実績確認 ・ 令和5年住宅・土地統計調査の結果等、社会情勢の把握 ・ 昨今の社会情勢等及び全国計画の内容を踏まえて改訂案を作成 ・ 住宅政策懇話会で本県の成果指標について検討	・ 市町村等関係機関への意見照会 ・ パブリックコメントの実施 ・ 改訂計画の決定・公表

4 現計画の目標

(1) 住宅政策の基本目標と基本方針

基本目標 「お互いに幸福を守り育てる「いわての住まい」の実現」

基本方針

7つの基本方針	施策の目標
1 岩手の地域性を反映し、くらしの多様化に応える快適で安全な住宅の普及	高い断熱性能を備え、県産木材を活用するなど岩手らしさを兼ね備えた岩手型住宅の普及を図るなど、快適で安全な住宅の普及を促進します。
2 良好な住宅ストックの確保や円滑な流通	省エネ性能や耐震性能を有した住宅ストックの確保や中古住宅の円滑な流通を促進し、誰もが安心、安全な住まいを確保できる取組を推進します。
3 移住・定住施策と連携した空き家対策の促進	空き家の活用や流通を促進した移住・定住の住まいの確保や、地域の魅力を高め、地域を活性化するリノベーションまちづくりなど、空き家対策の取組を推進します。
4 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定が確保されるよう、住宅セーフティネットの充実を図ります。
5 高齢者の居住の安定確保（岩手県高齢者居住安定確保計画）	公営住宅のバリアフリー化並びにサービス付き高齢者向け住宅及びセーフティネット住宅の普及など、高齢者が安心して快適に居住できる取組を推進します。
6 公営住宅ストックの適正管理と有効活用	「公営住宅等長寿命化計画」に基づく計画的な事業実施や適正管理を行うとともに、県営住宅ストックを活用した取組を推進します。
7 東日本大震災津波からの住宅復興と頻発・激甚化する災害への対策	東日本大震災津波の教訓を活かし、経験に基づき、頻発・激甚化する災害への対策を行い、将来に渡り安心・安全な住環境を実現できる取組を推進します。

(2) 達成状況を定量的に測定するための成果指標

現行計画で設定した成果指標について、令和7年度に達成状況の検証を行う。

(3) 計画の実現に向けた推進体制の整備

推進体制：県、市町村、県住宅政策懇話会、県居住支援協議会、（一財）岩手県建築住宅センター、県住宅政策推進会議

岩手県公営住宅等長寿命化計画の改訂方針について

1 公営住宅等長寿命化計画について

- ・ 岩手県公営住宅等長寿命化計画（以下、「長寿命化計画」という。）は、住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅等の**長期間にわたる有効活用とライフサイクルコスト（LCC）の縮減等**を図ることを目的として定めているもの。
- ・ 岩手県住宅マスタープラン（住生活基本計画）（以下、「住マス」という。）は、県の総合計画を踏まえ、本県における**住宅政策の基本理念や講ずべき施策の方向性**を定めているもので、**国の全国計画に即して策定**している。
- ・ 住マス及び長寿命化計画は、いずれも**令和4年3月**に策定し、**計画期間は令和3年度～令和12年度**となっている。
- ・ 住マスは**住生活基本法第17条第1項に基づく法定計画**、**長寿命化計画は県独自の任意計画**であり、長寿命化計画の上位に住マスが位置付けられているもの。

2 見直しの理由

- ・ **住生活基本計画（全国計画）**（以下、「全国計画」という。）も住マスと同様に計画期間を10年としているが、政策評価や社会情勢の変化等を踏まえ、**策定から5年ごとに改訂**することとしている。
- ・ 今般、国が**令和7年度末の閣議決定**を目指して**全国計画の改訂**に着手したことを踏まえ、本県における**住宅行政における現状と課題**を踏まえた内容に見直すもの。

3 見直しの進め方

- ・ 長寿命化計画は住マスと整合性を図る必要があることから、**一体的に見直しを進めるもの**。
- ・ 見直しにあたっては、**住宅政策懇話会からの意見聴取**や**パブリックコメント**を実施して案の作成を進めるもの。

令和7年度	令和8年度
・ これまでの建替・改善事業の実施状況、災害公営住宅の一般化による影響及び入居率などを整理し、新たな事業計画の策定 ・ 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）H28.8に基づく改訂案の作成 ・ 住宅政策懇話会での検討	・ 市町村等関係機関への意見照会 ・ 改訂計画の決定・公表

4 現計画の内容について

(1) 現状と課題

- 県営住宅（災害公営除く）の管理戸数 5,100 戸のうち、1970～1999 年度に建設された耐火構造の戸数は、総数の約 91%（4,648 戸）であり、今後 30 年間に一斉に更新時期を迎える。
- 厳しい財政状況下において、県営住宅を適切に維持していくため、効率的・効果的な活用手法を定め、更新や維持管理を計画的に実施する必要がある。

(2) 公営住宅等長寿命化計画策定指針における活用手法の選定

1 次判定	・経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定する。 ・また、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟（継続判定）について 2 次判定を行う。
2 次判定	・1 次判定の結果、未判定の住棟（維持管理、建替え、用途廃止の対象として判定されなかった住棟）を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討する。 ・1 次判定及び 2 次判定において維持対応、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化改善の必要性を判定する。
3 次判定	・1 次及び 2 次判定の結果をもとに、計画期間における活用手法の精査を行う。

(3) 活用手法別の戸数

対象			合計（戸）
公営住宅管理戸数（特公賃 34 戸含む）			5,100
※災害公営は除く	維持管理予定戸数		4,582
		うち修繕対応戸数	4,276
		うち改善予定戸数	306
	建替予定戸数		0
	用途廃止予定戸数		518

3 改訂の方向性について

(1) 公営住宅等長寿命化計画策定指針(H28.8)に準拠した構成・内容

- ・国では、平成28年8月に公営住宅等長寿命化計画策定指針を改訂している。
- ・現行計画はR3年度に改訂作業を行っており、改訂後の指針に基づいている。
- ・今回見直しに当たっては、引き続き、最新の国指針に基づき改訂を行う。

[改訂の主な内容]

- ・定期点検の実施や計画修繕の実施を計画に位置づけ
- ・事業手法の設定にあたり、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計を追加
- ・ライフサイクルコストの算定にあたり、建設時点に投資した額を考慮した推定再建築費を用いる。

(2) 用途廃止を検討する団地の方向性について

用途廃止を検討する団地について、災害公営住宅一般化の状況や需要の見通しと合わせ方向性を示す。

岩手県住宅マスタープランの改訂及び委託内容

参考資料3

○:県、●受託者

現計画	改訂及び委託内容
第1章 岩手県マスタープラン(岩手県住生活基本計画)の特徴	
1. 計画の目的	－
2. これまでの経緯	○時点更新
3. 改訂理由	○見直し修正
4. 計画の位置づけ	○時点更新
5. 目標年次と計画期間	○時点更新
6. SDGs(持続可能な開発目標)との関係	－
第2章 本県の地域特性と住宅事情	
1. 本県の地域特性	●以下のデータを更新 ■本県の人口・世帯数の推移 ■一般世帯数の推移【岩手県】 ■65歳以上の世帯員のいる一般世帯数の推移 ■転入者数と転出者数【岩手県】 ■年齢3区分別人口の推移 ■市町村別高齢化率・75歳以上高齢化率の状況 ○上記データに基づき本文を修正
2. 住宅ストックの現状	●以下のデータを更新 ■総住宅数・1世帯あたりの住宅数 ■住宅ストックの内訳 ■空き家の内訳 ■市部・DIDにおける居住世帯の有無 ■所有関係別住宅数 ■建て方別住宅数 ■構造別住宅数 ■建築時期別住宅数 ■所有関係別住宅あたり延床面積 ■最低居住面積水準未達率の推移 ■誘導居住面積水準達成率の推移 ■一定・高度のバリアフリー化率(65歳以上の高齢者のいる住宅) ■住宅に対する総合評価【岩手県、全国】 ■居住環境に対する総合評価【岩手県、全国】 ■住宅の各要素の不満率※【岩手県、全国】 ■居住環境の各要素の不満率※【岩手県、全国】 ■新規住宅着工戸数の推移

○：県、●：受託者

現計画	改訂及び委託内容
	■利用関係別新設住宅戸数の割合【岩手県】 ■建て方別新設住宅戸数の割合【岩手県】 ○上記データに基づき本文を修正
3. 東日本大震災津波による被災状況及び近年の自然災害の発生状況	○時点更新
4. 改訂前の計画の成果指標の達成状況	○達成状況確認 ●全国計画の改訂内容に基づいた追加項目の検討及び提案 ●住生活総合調査(R5)の結果に基づく新たな項目の検討及び提案
第3章 住宅政策の基本目標と基本方針	
1. 基本目標	●現計画の指標を整理し、全国計画の指標を考慮したうえ、新たな指標として設定の検討を行う)
2. 7つの基本方針	●上記改訂方針に基づく原案の作成
第4章 基本方針ごとの具体的な施策	
1. 岩手の地域性を反映し、くらしの多様化に応える快適で安全な住宅の普及 2. 良好な住宅ストックの確保や円滑な流通 3. 移住・定住施策と連携した空き家対策の促進 4. 住宅確保要配慮者の居住の安定確保 5. 高齢者の居住の安定確保【岩手県高齢者居住安定確保計画】 6. 公営住宅ストックの適正管理と有効活用 7. 東日本大震災津波からの住宅復興と頻発・激甚化する災害への対策	●現計画の指標を整理し、全国計画の指標を考慮したうえ、新たな指標として設定の検討を行う) ●上記改訂方針に基づく原案の作成
第5章 計画の実現に向けた推進体制の整備	
1. 住宅行政における県と市町村の役割 2. 一般財団法人岩手県建築住宅センターの役割 3. 関係分野間の横断的連携・協力体制の構築 4. 住宅政策推進会議 5. 住宅政策懇話会 6. 岩手県居住支援協議会	○現行計画を踏襲しつつ内容を更新
その他	
別紙1 住宅性能水準	○内容確認し修正
別紙2 居住環境水準	
別紙3 誘導居住面積水準	
別紙4 最低居住面積水準	
岩手県住宅マスタープラン用語集	○内容確認し修正

岩手県公営住宅等長寿命化計画の改訂及び委託内容

参考資料4

○：県、●：受託者

現計画	改訂及び委託内容
第1章 はじめに	
1. 計画の背景・目的	○時点更新
2. 計画期間	○時点更新
第2章 公営住宅等の状況	
1-1 公営住宅を取り巻く状況 1-2 県営住宅等ストックの状況	○市町村営住宅戸数の把握 ○これまでの建替・改善事業実績の提供 ○県営住宅の空き家率と応募倍率の提供 ○県と市町村の役割について検討 ●国指針に準拠し改訂案作成
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 (2) スtock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 (3) スtockを適切に維持管理するための建替・改善事業量の平準化 (4) スtockの状態を良好に保つための点検・修繕等の実施	●国指針に準拠し改訂案作成
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) 計画の対象とその概要 (2) アパート別・住棟別事業手法の選定	●国指針に準拠し改訂案作成
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 (2) 改善事業の実施方針 (3) 建替事業の実施方針 (4) 用途廃止の実施方針 (5) 事業量の検証	●国指針に準拠し改訂案作成
第6章 事業実施予定一覧	
(1) 事業実施予定一覧 (2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	●国指針に準拠し改訂案作成
	●改訂案に基づく年度ごとの事業費の見込みを算出 ●建替集約化に伴うPFI事業等の導入の方向性を検討 (※公営住宅にかかるPPP/PFI導入推進事業への提案) ●太陽光発電設備設置の先行事例等の調査、導入の方向性を検討