

八頭町営住宅等 長寿命化計画

令和3年1月

八頭町建設課

目 次

1. 町営住宅等長寿命化計画の目的等	2
(1) 背景	
(2) 目的	
(3) 計画期間	
2. 町営住宅等ストックの状況	
(1) 町営住宅等の概要と入居者の状況	
(2) 町営住宅等の住居構造状況	4
(3) 町営住宅等の現状	5
3. 長寿命化に関する基本方針	
(1) 住宅施策を推進する基本的な考え方	6
(2) 老朽住戸の解消と予防保全の推進	
(3) 居住性の向上と高齢者世帯等に対応した整備	
(4) 住宅更新における効率的な事業の実施に関する方針	
4. 長寿命化を図るべき町営住宅等の活用手法の選定	7
(1) 1次判定	9
(2) 2次判定	10
(3) 判定結果	11
5. 町営住宅等における計画修繕の実施方針	
(1) 計画修繕の基本方針	
(2) 計画修繕の実施方針	12
6. 町営住宅等における建替事業の実施方針	
(1) 建替事業の基本方針	
(2) 建替事業の整備方針	
(3) 建替事業に伴う入居者の仮移転に関する方針	
7. 町営住宅等における新設事業の実施方針	
(1) 用途廃止等によるストックの確保に関する方針	
(2) 宅地造成若しくは用地確保の方針	
(3) 新町営住宅の基本構想	
8. 長寿命化のための維持保全計画	13
(1) 改善事業の基本方針	
9. 計画の実現に向けて	
(1) 長寿命化のための維持保全に関する課題	
(2) 建替等事業実施に関する課題	
添付資料	
計画修繕・改善事業の実施予定一覧表【様式1】	16
新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧表【様式2】	17
入居者アンケートの集計結果【資料1】	18

1. 町営住宅等長寿命化計画の目的等

(1) 背景

本町では、ストック重視の社会的背景のなか、厳しい財政状況下において、老朽化した公営住宅等の計画的かつ効率的な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが求められています。公営住宅等の計画的かつ効率的な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要であると考えます。

(2) 目的

本計画は、本町の最上位計画である「第2次八頭町総合計画(令和2年3月改定)」を踏まえ、住生活基本法や住宅セーフティネット法の規定に基づき、中長期的な視野で町営住宅等ストックの計画的・効率的な住戸更新や早期の修繕を図るため、団地別若しくは住棟別の活用手法及び長寿命化のための事業・取り組みについて定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

(3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間とします。

なお、今後の本町を取り巻く社会情勢の変化や、国・県の動向等を踏まえ、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に鑑み、概ね5年毎に見直しを行うものとします。

2. 町営住宅等ストックの状況

(1) 町営住宅等の概要と入居者の状況

本町の公営住宅等は表-1に示すとおり、町営住宅が15団地、67棟、136戸あり、122戸の入居があります。また、旧地域改善事業に基づいて建設された改良住宅が3団地、18棟、42戸あり、25戸の入居があります。

木造住宅では丸山団地が最も古く昭和57年度から昭和60年度に建築されており、新興寺団地や旧県営住宅であった北山団地についても耐用年限の30年を既に超過しています。

また、町営住宅あずま団地、同下南団地と改良住宅東市場団地、同才代二団地、同下南団地は簡易耐火建築構造で、45年の耐用年限には到達してないものの老朽化が著しく、何れの団地も新たな入居募集を行わないこととしています。

一方、地域別に見てみると、令和2年4月1日現在において郡家地域は81戸中73戸、船岡地域は47戸中37戸、八東地域は50戸中37戸の入居があります。

入居率は、郡家地域が90.12%で、うち町営住宅は100%、改良住宅は50.00%、また、船岡地域は町営住宅のみで78.72%、八東地域は74.00%で、うち町営住宅は83.33%、改良住宅は65.384%の入居率となっています。

※用語解説 ストック；すでにある資産、在庫のこと

表-1 町営住宅等一覧

経過年数、入居戸数は令和2年4月1日現在

種類	No.	団地名	所在地	建替年次	経過年数	現戸数	棟数	入居戸数	構造	
町営住宅	1	下南	南 340-3	S53 年度	41 年	4 戸	1 棟	4 戸	CB 平屋	
	2	あずま	稲荷 196-5	S56 年度	38 年	5 戸	2 棟	5 戸		
	3	丸山	船岡 692-4～ 6、693-1	S57 年度	37 年	4 戸	2 棟	4 戸	木造 2階	
	4		船岡 692-2			6 戸	3 棟	4 戸		
	5		船岡 708-1	S59 年度	35 年	4 戸	2 棟	3 戸		
	6		船岡 708-1	S60 年度	34 年	2 戸	1 棟	1 戸		
	7	北山	北山 205-2	S59 年度	35 年	4 戸	2 棟	3 戸		
	8		北山 205-5	S59 年度	35 年	6 戸	3 棟	4 戸		
	9	新興寺	新興寺 57-1	S60 年度	34 年	4 戸	2 棟	4 戸		
	10	薬師	坂田 557-1～4	H1 年度	30 年	6 戸	3 棟	5 戸		
	11		坂田 576-1～5	H3 年度	28 年	11 戸	7 棟	9 戸		
	12		坂田 577-1、2	H4 年度	27 年	8 戸	4 棟	6 戸		
	13	大江	大江 37	H2 年度	29 年	2 戸	1 棟	1 戸		
	14	東郡家	門尾 32	H2 年度	29 年	10 戸	5 棟	10 戸		
	15			H3 年度	28 年	6 戸	3 棟	6 戸		
	16	下野	下野 543	H5 年度	26 年	4 戸	2 棟	4 戸		
	17	国中1区	国中 583-2	H6 年度	25 年	8 戸	4 棟	8 戸		
	18	すくも塚	久能寺 689-6	H8 年度	24 年	6 戸	3 棟	6 戸		
	19		久能寺 909	H9 年度	23 年	6 戸	3 棟	6 戸		
	20	金石	郡家 369-2	H12 年度	19 年	4 戸	2 棟	4 戸		
	21		郡家 369-1		19 年	4 戸	1 棟	4 戸		
	22	落岩	福本 6-1	H13 年度	18 年	4 戸	2 棟	4 戸		
	23	八東第2	東 402-9	H14 年度	17 年	3 戸	1 棟	3 戸		
	24		東 378-1	H15 年度	16 年	3 戸	2 棟	2 戸		
	25	稲荷	稲荷 184-22	H16 年度	15 年	10 戸	5 棟	10 戸		
	26		稲荷 184-22	H17 年度	14 年	2 戸	1 棟	2 戸		
改良住宅	27	才代二	才代 98-1 他	S50～52 年度	44 年	18 戸	9 棟	12 戸		CB 2階
	28	東市場	市場 388-1	S51 年度	43 年	16 戸	5 棟	8 戸		
	29	下南	島 343-4、 336-6	S56～57 年度	38 年	8 戸	4 棟	5 戸		
計	18 団地					178 戸	85 棟	147 戸		

※参考解説 耐用年限；木造構造住宅は30年、簡易耐火構造住宅は45年

※用語解説 CB；簡易耐火構造住宅の略

(2) 町営住宅等の住居構造状況

本町が管理する町営住宅等は、表-2のとおりとなっています。

構造別にみると、木造2階建ての住宅は町営住宅が127戸、簡易耐火2階建ての改良住宅が42戸、平屋の町営住宅が9戸あり、合計147世帯が入居しています。

ほとんどの住宅では3DKの間取りとなっていますが、一部の改良住宅では当時の設置基準に基づいて作業場を設けている構造となっています。

また、1戸当たりの面積も、建築当時の基準を反映して建築年度が新しくなるにつれ広がっている傾向がみられます。

表-2 町営住宅等住居構造状況一覧

No.	地域	種類	団地名	構造	現戸数	型式	1戸面積
1	郡家	町営住宅	あずま	簡易耐火 平屋	5戸	3DK	58.39 m ²
2			東郡家	木造 2階	10戸		64.80 m ²
3					6戸		65.40 m ²
4			国中1区		8戸		73.40 m ²
5			すくも塚		6戸		79.50 m ²
6					6戸		79.90 m ²
7			金石		4戸		79.30 m ²
8			落岩		4戸		79.30 m ²
9					4戸		79.20 m ²
10			稲荷		10戸		79.30 m ²
11			2戸		79.30 m ²		
12		改良住宅	東市場		簡易耐火2階	16戸	3DK+作業場
13	船岡	町営住宅	丸山	木造 2階	4戸	3DK	63.35 m ²
14					6戸		63.35 m ²
15					4戸		63.35 m ²
16					2戸		63.35 m ²
17			薬師		6戸		66.23 m ²
18					11戸		68.15 m ²
19					8戸		70.85 m ²
20			下野		4戸		73.38 m ²
21			大江		2戸		66.23 m ²
22			北山		4戸		63.55 m ²
23					6戸		63.35 m ²
24	新興寺	4戸		63.55 m ²			
25	下南	簡易耐火 平屋	4戸	54.10 m ²			
26	八東	改良住宅	才代二	簡易耐火2階	18戸	3DK+作業場	68.04 m ²
27			下南		8戸		79.32 m ²
28	町営住宅	八東第2	木造 2階	3戸	3DK	76.35 m ²	
29				3戸		76.68 m ²	

(3) 町営住宅等の現状

本町が管理する住宅のうち、耐用年限を超えて供用されている住宅は、町営住宅丸山団地、新興寺団地、北山団地の30戸があり、そのうち23戸は入居者がありません。

一方、簡易耐火構造の住宅は耐用年限を超えている住宅は存在しないものの、設備の老朽化が著しく建築更新の声が上がっています。

表-3 は計画策定年から計画期間経過後の耐用年限を構造別に集計したのですが、10年経過後には状況が逆転する見込みとなっており、早急に対策を講じる必要が認められます。

表-3 町営住宅等住居構造別償却戸数

住宅の構造	戸数	償却年数超過戸数				償却年数未超過戸数			
		令和元年度末		令和12年度末		令和元年度末		令和12年度末	
		戸	%	戸	%	戸	%	戸	%
木造	127	30	23.6	97	80.3	97	76.4	30	13.6
簡易耐火	51	0	0.0	51	100.0	51	100.0	0	0.0
計	178	30	16.9	148	83.1	148	83.1	30	16.9

また、平成30年4月に実施した入居者アンケートの結果(資料1)から町営住宅等の立地条件に起因する問題点(日当たりや湿気)が指摘されています。

種類	団地名	日当たり	湿気	老朽化	駐車場	その他
町営	あずま		○	○	○	○
	東郡家		○	○	○	○
	国中1区		○	○	○	○
	すくも塚		○	○		
	金石		○			
	落岩		○			
	稻荷					
	丸山	○	○	○	○	○
	薬師	○	○	○		○
	下野		○	○		
	大江		○	○		
	北山		○	○		○
	新興寺		○	○	○	
下南		○	○	○	○	
改良	八東第2		○			
	東市場		○	○		○
	才代2		○	○	○	○
	下南		○	○	○	○

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) 住宅施策を推進する基本的な考え方

本町の公営住宅は、入居基準に基づき町営住宅と地域改善改良住宅の2つの管理区分で運営されています。

その中で町営住宅は昭和57年から、改良住宅は昭和50年から建築され、その後町村合併により八頭町に集約されました。さらに移管を受けた県営住宅を含め、現在の管理戸数となっています。(表1参照)

こうしたなか、現に入居している住戸においてもすでに耐用年限を超過している住棟もあります。

しかしながら、継続的に長期間居住する世帯も多く、住替えや急激な家賃の上昇に対応することが困難な低所得世帯や高齢者世帯も多いことから、耐用年限を超過した住宅も管理を行っています。

退去された住戸については政策空家とし、将来の建替事業において該当住宅に入居している世帯の仮の住戸とするなどの活用策を検討するほか、用途廃止のうえ払い下げ若しくは取壊しを行うこととします。

(2) 老朽住戸の解消と予防保全の推進

令和元年度末時点において、23.6%の住棟で耐用年限を超過しており、木造建築構造で住戸面積が小さく、設備面でも老朽化・陳腐化が著しいことから、入居者の安全性の確保の観点からも早期に改善、建替、用途廃止等により老朽住戸の解消を図る必要があります。

また、簡易耐火構造の住戸については耐用年限を経過してはいませんが、令和9年度末時点においては全ての住戸が耐用年限を経過することから、建替や用途廃止することも踏まえ、予防保全的な修繕・改修を施していく必要があります。

(3) 居住性の向上と高齢者世帯等に対応した整備

公共下水道等が整備される以前に建築された住棟であっても、現在では全ての住戸で公共下水道等への接続が完了しており、衛生面で一定の水準に到達していますが、十分な勾配が取れず汚水排水の目詰り、後付けの風呂釜を設置しただけの浴槽やシャワーのない浴室など近年の住居水準に至っていない住戸が現存することから、早期の改善を進める必要があります。

また、入居者の高齢化が進むなか、設備面での高齢者等に対応した更新整備を求める声が高まっています。段差解消はもとより、風呂場、トイレなどへの手摺りの整備やバリアフリー性の高い設備への更新など、高齢者に配慮した住棟の整備を検討する必要があります。

(4) 住宅更新における効率的な事業の実施に関する方針

本計画最終年度である令和12年度には管理戸数の83.1%が耐用年限を迎え、大量の老朽住戸の更新を迎えることとなりますが、低迷する社会情勢や町の財政状況を踏まえると、短期間で全ての住宅の更新は困難であることは明白です。

事業の実施に当たっては、財政状況と住宅が抱えるそれぞれの事情を総合的に勘

案し、効果的かつ経済的であることはもとより、事業完了後の管理・運営における効率性も考慮して、適切な規模での団地形成を検討するなど、様々な観点から実施箇所、時期を選定して事業を進める必要があります。

4. 長寿命化を図るべき町営住宅等の活用手法の選定

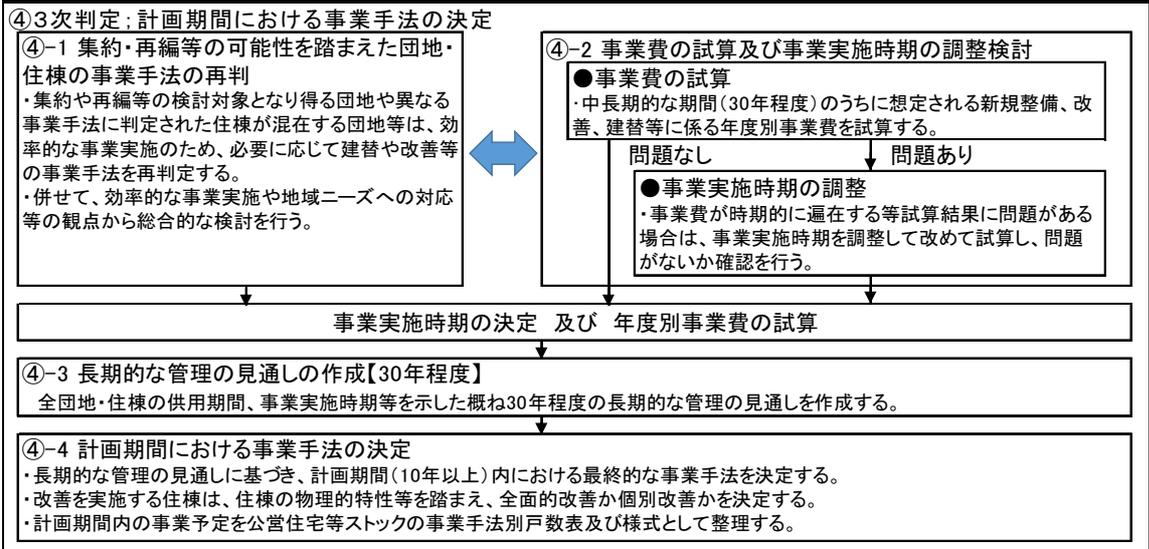
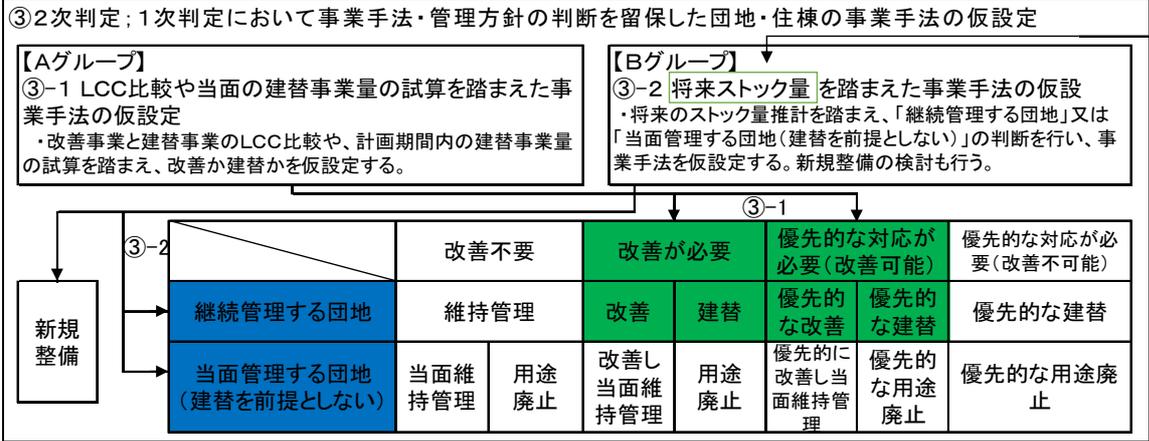
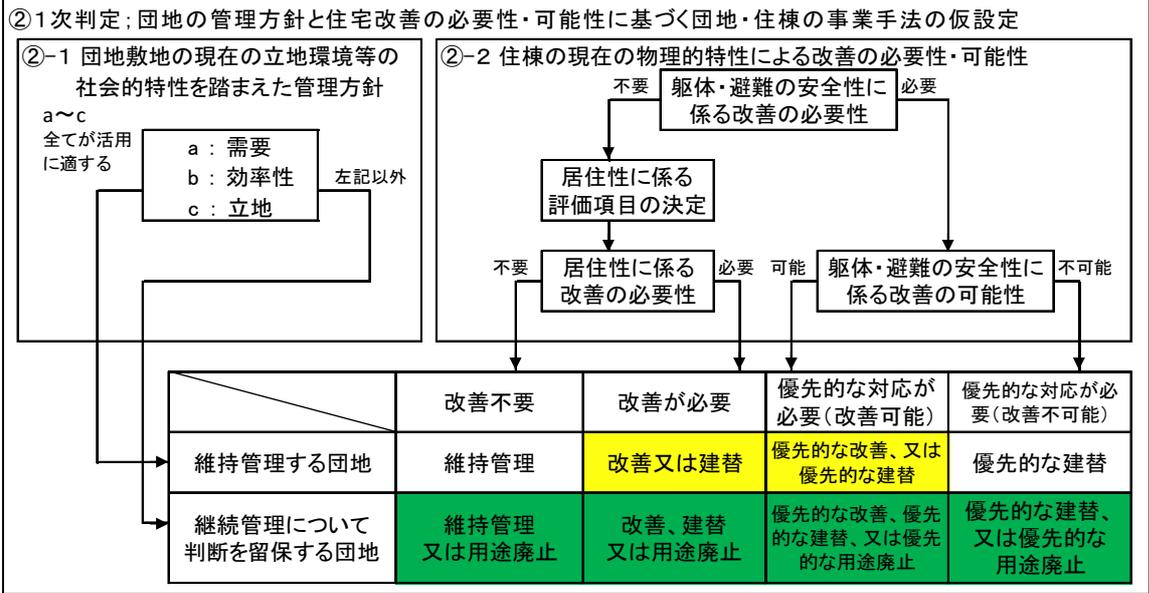
本計画で用いる活用手法は、建替・統合建替、個別維持保全、用途廃止及び要検討とし、以下にその基本的な考え方を整理します。

活用手法	各手法における基本的な考え方
①建替 ・統合建替	現存する町営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに町営住宅を建築するものを本計画では「建替」とします。 建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、他の利便性の高い敷地に他の団地の戸数分と統合して新たに建設するものを本計画では「統合建替」とします。
②個別維持 保全	町営住宅等の効用を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを本計画では「維持保全」とします。 ・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕） ・計画修繕 ・長寿命化型（外壁改修、屋外防水、配管改修 等）
③用途廃止	耐用年限が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、町営住宅等の用途を廃止し、建物・敷地を他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とします。

なお、①の活用手法別の目標管理期間については長寿命化改善を行うことを前提とし、以下のとおりとします。

	活用手法	目標管理期間
① 建替 ・統合建替 ② 個別維持 保全	木 造	45 年

① 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【中長期】



長寿命化を図るべき公営住宅等についてはフロー図の手順で判定を行います。

(1) 1次判定

経過年数、重要な状況、立地、効率性による総合的な評価を行い、「建替」、「維持管理」、「用途廃止」の判定をします。

① 経過年数による判定

耐用年限の1/2を経過した団地・住棟を個別改善、建替、用途廃止の対象候補としました。

- ・簡易耐火構造 築22.5年経過
- ・木造 築15年経過

② 立地による判定

団地が立地している地区の需要や、非現地建替でなければ解決できない問題等を考慮し「建替」、「用途廃止」の対象としました。

③ 需要による判定

改良住宅は、その役割に対して需要が少なくなっていることから募集停止をしており、現在の居住者の退去後において「用途廃止」としました。

1次判定結果

団地名	経過年数	構造	管理戸数	判定結果
下南	41年	簡易耐火	4戸	建替、用途廃止候補（継続判定）
あずま	38年	簡易耐火	5戸	建替、用途廃止候補（継続判定）
丸山	37年、35年、34年	木造	16戸	建替、用途廃止候補（継続判定）
北山	35年	木造	10戸	建替、用途廃止候補（継続判定）
新興寺	34年	木造	4戸	建替、用途廃止候補（継続判定）
薬師	27～30年	木造	25戸	建替、用途廃止、改善候補（継続判定）
大江	29年	木造	2戸	用途廃止
東郡家	28～29年	木造	16戸	建替、改善候補（継続判定）
下野	26年	木造	4戸	用途廃止、改善候補（継続判定）
国中1区	25年	木造	8戸	建替、改善候補（継続判定）
すくも塚	23～24年	木造	12戸	建替、改善候補（継続判定）
金石	19年	木造	8戸	建替、改善候補（継続判定）
落岩	18年	木造	4戸	建替、改善候補（継続判定）
八東第2	16～17年	木造	6戸	建替、改善候補（継続判定）
稲荷	14～15年	木造	12戸	建替、改善候補（継続判定）
才代二（改良）	44年	簡易耐火	18戸	用途廃止
東市場（改良）	43年	簡易耐火	16戸	用途廃止
下南（改良）	38年	簡易耐火	8戸	用途廃止

(2) 2次判定

1次判定で継続判定となった団地を対象に、居住性の評価を行い住棟の手法を判定する。また、事業手法・管理方針を仮設定し、検討を行います。

① 居住性の判定

住戸の住環境水準及び居住性の現状について検討します。

(ア)住宅の基礎的な住環境水準の判定

町営住宅等の現状（P5）で述べた立地条件に起因する問題点から検討します。また、立地条件の悪い住戸に関しては移転を前提とした建替を検討します。

- ・現地確認及び住民アンケートにより、日照、通風、湿気、駐車場
- ・土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域

(イ)住居の居住性の判定

- ・風呂設備の現状（シャワー無、無断熱）
- ・高齢者等の対応（バリアフリー化）
- ・老朽化
- ・付帯施設の有無（駐車所、駐輪場、外部物置）

② 長寿命化型改善の必要性

長寿命化改善の必要性について判定します。

(ア)中長期的な修繕計画に基づき、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性などの向上に関する改善が必要とされる住宅は長寿命化型の改善を行う。長寿命化型改善として外壁、給水管・給湯管、給湯器、浴室の改善を対象とします。

(イ)長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住宅は、建替または用途廃止とします。

2次判定結果

団地名	経過年数	構造	管理戸数	判定結果
下南	41年	簡易耐火	4戸	用途廃止
あずま	38年	簡易耐火	5戸	用途廃止
丸山	37年、35年、 34年	木造	16戸	非現地建替
北山	35年	木造	10戸	非現地建替、改善候補（継続判定）
新興寺	34年	木造	4戸	非現地建替、改善候補（継続判定）
薬師	27～30年	木造	25戸	非現地建替
東郡家	28～29年	木造	16戸	建替、改善候補（継続判定）
下野	26年	木造	4戸	用途廃止
国中1区	25年	木造	8戸	建替、改善候補（継続判定）
すくも塚	23～24年	木造	12戸	建替、改善候補（継続判定）
金石	19年	木造	8戸	建替、改善候補（継続判定）
落岩	18年	木造	4戸	建替、改善候補（継続判定）
八東第2	16～17年	木造	6戸	建替、改善候補（継続判定）
稲荷	14～15年	木造	12戸	建替、改善候補（継続判定）

非現地建替とした住戸については統合建替を行うこととします。

(3) 判定結果

継続判定とした9団地について建替と長寿命化改善を行った際のLCCを比較し判定を行いました。

具体的な団地ごとの事業手法は次のとおりとします。

種別	① 建替・統合建替		② 個別維持保全		③ 用途廃止		計
町営住宅	北山団地	10	東郡家団地	16	大江団地	2	
	丸山団地	16	国中1区団地	8	下野団地	4	
	薬師団地	25	すくも塚団地	12	下南団地	4	
	新興寺団地	4	金石団地	8	あづま団地	5	
			落岩団地	4			
			八東第2団地	6			
			稲荷団地	12			
	55		66		15	136	
改良住宅					東市場団地	16	
					才代2団地	18	
					下南団地	8	
		0		0		42	42
計	55		66		57	178	

① 建替・統合建替とした団地については、建築年次から既に30年以上耐用年限を経過しており順次建替を行うものとします。

なお、本計画期間中は統合建替に該当する団地はありませんが、宅地造成を含めた住宅政策の中で検討していく必要があります。

② 個別維持保全とした団地については、特別な事情を除いては計画的或いは経常的な修繕を行うことで、長寿命化を図ります。

③ 用途廃止とした団地については、立地或いは住宅の構造的理由により、将来団地を継続管理することが不相当と判断するもので、将来的に公営住宅の用途を廃止し、入居者に対しての払下げ、取り壊しを検討します。

5. 町営住宅等における計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の基本方針

公営住宅等を良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、修繕計画を定める必要があることから、長寿命化計画期間外の修繕計画として「長期修繕計画」を作成し、計画的かつ総括的に修繕を実施して行くこととします。

◇長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画(30年以上)。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

(2) 計画修繕の実施方針

計画修繕は、空家の修繕等と併せて、効率的かつ計画的に実施するものとします。

6. 町営住宅等における建替事業の実施方針

(1) 建替事業の基本方針

建替事業は、団地別・住棟別活用手法において「建替・統合建替」に位置づけられた団地・住棟について、総合的なストック活用の方針を踏まえ、適切な整備水準の確保、福祉対応の是非、効率的な整備・管理に配慮し、以下のような整備方針で進めるものとします。

なお、建替の際には、入居者の負担軽減を図ることを基本とし、入居者へは事前に十分な説明を行うとともに意向を把握し、負担の低減に努めるものとします。

(2) 建替事業の整備方針

- ①現行計画により「建替・統合建替」に位置づけられている団地を対象とします。
- ②コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方を踏まえ、生活サービスの利便性を向上するために食料品店や病院、公共交通機関周辺への統合・移転を進めます。
- ③統合建替を行う際は、敷地面積や敷地条件、用途地域の状況や条件を確認するとともに、利便性等を考慮して検討を行います。

(3) 建替事業に伴う入居者の仮移転に関する方針

船岡、八東地区での建替事業は移転を前提とした建替を基本とするため、事業実施中は仮移転は行わず、建替事業完了後に転居をしてもらいます。

7. 町営住宅等における新設事業の実施方針

(1) 用途廃止等によるストックの確保に関する方針

用途廃止とした団地におけるストックの不足については、新団地を建築するものとし、必要戸数の確保に努めます。

(2) 宅地造成若しくは用地確保の方針

6(2)②において記載したとおり、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方を踏まえ、用地交渉を進め、宅地造成若しくは用地の確保を進めます。

(3) 新町営住宅の基本構想

新たに建築する町営住宅は、高齢者・障がい者配慮型のコンパクトな平屋型と一般家族向けの木造2階建ての2タイプを基本とします。

8. 長寿命化のための維持保全計画

(1) 改善事業の基本方針

町営住宅等の長寿命化にあたって、維持保全のための改善事業を実施していくため、下記のタイプにより改善事業を進めます。

類 型	方 針	内 容
福祉対応型	高齢者や子育て世帯等が安心して居住できるよう、利便性の向上、居室内外のバリアフリー化を進めます。	住戸内外の段差解消、浴室・トイレ等への手すり設置等
長寿命化型	計画修繕周期等を考慮し、長期的な活用を図り、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行います。	外壁や屋根の耐久性の向上・給排水管の耐久性の向上等

9. 計画の実現に向けて

(1) 長寿命化のための維持保全に関する課題

①事業実施のため財源確保

団地ごとの事業手法において、個別維持保全が66戸であり、建替或いは統合建替を実施していく中で、期間内での長寿命化改善事業全ての完了は困難な状況にあります。

これらを実現するためには、財政事情が逼迫する中、多額の事業費の確保が大きな課題となっています。

③ PPP/PFI推進事業の導入

公営住宅の建設においては、行政と民間が連携して行うPPP/PFI推進事業に取り組むことが国庫補助事業認可の要件となっていることから、積極的な事業の導入が必要となります。

※用語解説 PPP (Public Private Partnership) ; 公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

※用語解説 PFI (Private Finance Initiative) ; PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のこと。

③居住者に配慮した改善事業の実施

各種改善事業の実施に伴い、騒音等による入居者への負担が懸念されることから、早期計画段階における入居者への説明会を開催し、理解を得るとともに、実施時期や工法等によって入居者への負担軽減を図るよう努めます。

(2) 事業実施に関する課題

①初期の目的を達した地域改善事業住宅の取扱い

昭和57年に施行された地域改善対策特別措置法に基づいて整備された地域改善事業住宅は、東市場団地、才代二団地、下南団地の3団地42戸あります

が、何れも昭和 50 年代に建築され、老朽化が進んでいることから入居募集を行っておらず、入居希望者もない状況にあります。

また、入居者の高齢化が進み、資力の低い入居者からは建替えによる使用料の高騰に対して否定的な意見が多い傾向にあります。

よって、本計画においては、用途廃止・払下げを見据えた対応を基本とし、入居者に対する説明、手続きを進めるものとします。

②土砂災害警戒区域にある団地の取扱い

平成 31 年 3 月に作成・配布された八頭町防災マップ保存版において、本計画において要検討とした丸山団地、薬師団地、新興寺団地、北山団地及びあずま団地については土砂災害警戒区域に該当し、改めて現地建替え更新については検討が必要になっています。

特に薬師団地は特別警戒区域に該当し、住戸ごとに外壁工事を要する必要があることから現地建替えは事実上不可能な状態ではありますが、薬師団地全体で一つの行政区を形成していることから、十分な検討が必要となります。

③改善事業に伴う一時移転先の確保

現在、入居可能な住宅は全て埋まっていることから、計画的な空き家政策を図り、改善事業に伴う一時的な転居先を確保することは重要な要件となります。

特に船岡・八東地域には民間アパート等はなく、郡家の一部地域に限定されることから、小学生を持つ家庭においては校区の配慮が求められます。

④新たな住宅団地の建設

公営住宅制度は、低所得者に対し低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に設置するものであると同時に、一定数の戸数を確保し、移住定住を促進するとともに町民の流出を防止することが必要です。

本計画の活用手法で明記したなかで、用途廃止とした 57 戸の代替え住宅の整備を検討することといたします。

⑤入居者等との合意形成や住環境への配慮

建替え事業においては、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、事業の周知を図るとともに入居者や周辺住民の意見・要望を聞き取り、合意形成に努めることで事業の円滑な推進を図る必要があります。

また、実際の建替え工事の実施に当たっては、工事に対する安全性の確保はもとより工事車両の出入り、通行など様々な事象に配慮して事業を進めることとします。

用途廃止・払下げについても入居者の理解と協力が得られるよう、意見要望を汲み取り、必要な修繕を実施したうえで適正価格により払下げを行うものとします。

添付資料

計画修繕・改善事業の実施予定一覧表【様式1】

新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧表【様式2】

入居者アンケートの集計結果【資料1】

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 八頭町

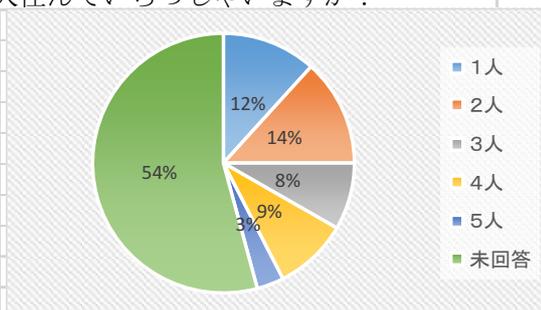
住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地購買
賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考							
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12											
東郡家団地		16	木造2階	H2~H3			個別改善 (長寿命化)	個別改善 (長寿命化)		経常修繕																	
国中一区団地		8	木造2階	H6			個別改善 (長寿命化)			経常修繕																	
すくも塚団地		12	木造2階	H8~H9				個別改善 (長寿命化)		経常修繕																	
金石団地		8	木造2階	H12						個別改善 (長寿命化)																	
落岩団地		4	木造2階	H13																							
八東第2団地		6	木造2階	H14~ H15																							
稲荷団地		12	木造2階	H16~ H17																							

八頭町公営住宅等に関するアンケート実施結果

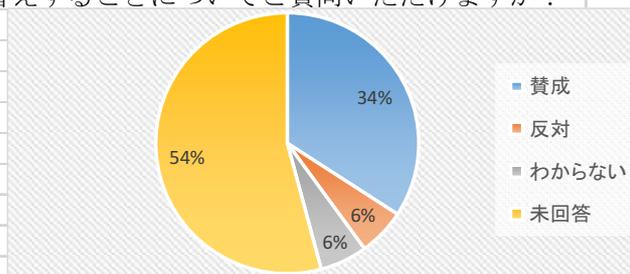
Q 1. お住まいの住宅には、今現在何人住んでいらっしゃいますか？

	件数
1人	14
2人	16
3人	10
4人	11
5人	4
6人以上	0
未回答	65
計	120



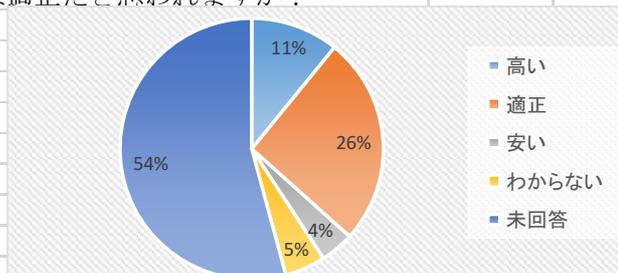
Q 2. お住まいの住宅を建て替えることについてご賛同いただけますか？

	件数
賛成	41
反対	7
わからない	7
未回答	65
計	120



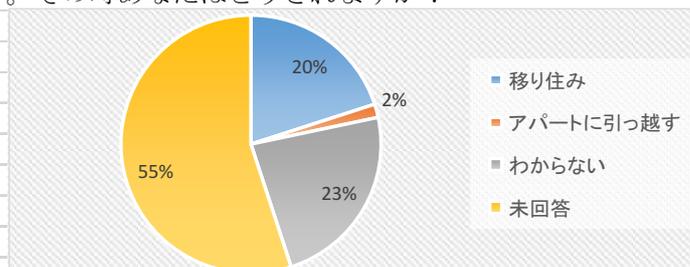
Q 3. お住まいの住宅の使用料は適正だと思いますか？

	件数
高い	13
適正	31
安い	5
わからない	6
未回答	65
計	120



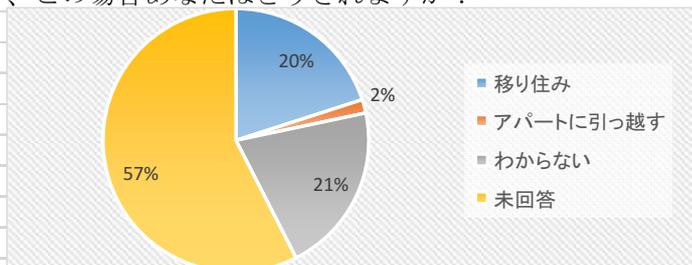
Q 4. 町が策定する計画に基づいてお住まいの住宅を建て替え直すとすれば、現在の使用料と比較して高くなる可能性があります。その時あなたはこうされますか？

	件数
移り住み	24
アパートに引っ越す	2
わからない	28
未回答	66
計	120



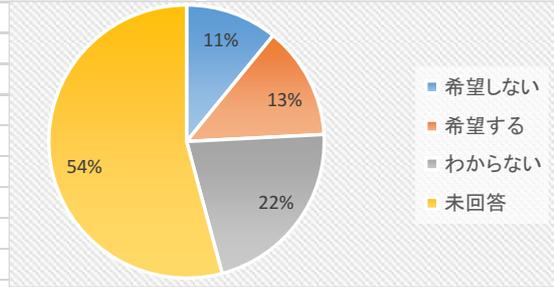
Q 5. 町の計画により住宅を建て替えた場合、全ての入居者がこれまでと同じ団地にお住まいになれないことが想定されますが、この場合あなたはこうされますか？

	件数
移り住み	24
アパートに引っ越す	2
わからない	25
未回答	69
計	120



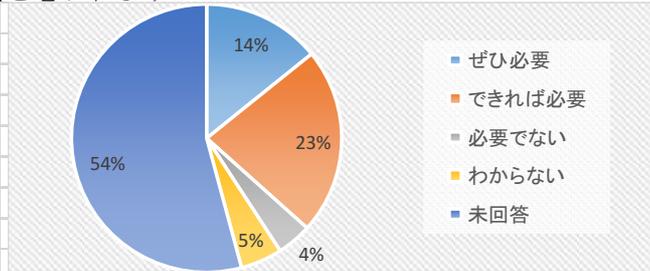
Q 6. 町の計画では、全ての住宅を改築するとは限らず、住宅自体を個人に払い下げをすることも検討いたしますが、このことについてあなたはどう思われますか？

	件数
希望しない	13
希望する	16
わからない	26
未回答	65
計	120



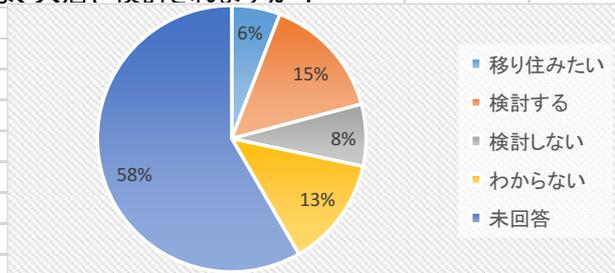
Q 7. 都市部には、高齢者や身体障がい者等を対象としたアパート形式の住宅がありますが、八頭町においてもこのような住宅が必要と思われますか？

	件数
ぜひ必要	17
できれば必要	27
必要でない	5
わからない	6
未回答	65
計	120



Q7-1. また、そのような住宅があれば、入居を検討されますか？

	件数
移り住みたい	7
検討する	18
検討しない	9
わからない	16
未回答	70
計	120



Q 8. お住まいの住宅で、不具合が生じている設備とその理由を教えてください。
床がきしんでいる
玄関のドアが枠に当たり開け閉めしにくくなった。
キッチンが古くて木がはがれてきて危ない。
ボイラー風呂しか出ない。台所でも使用できるようにして欲しい。風呂の入り口下部が腐り、穴が開いている。シロアリ(家の中までアリだらけで非常に困っている。精神的にもキツイ)、ネズミが多い
風呂場タイルのひび割れ、かけ。ガス給湯器の等の老朽化。窓の立てつけが悪い。手洗い場の老朽化。入居時直すところが多すぎて、全部よくしてほしい。
洗濯機の排水溝が冬になると詰まって溢れ出す。湿気が多くてカビがすぐ生える。床が腐っているのか、ギシギシと音が鳴り、いつ穴が開くかわからないので不安。シャワーが欲しい。
トイレの流れが悪い。洗面所の壁、床のはがれ。お風呂のタイル割れ。壁の劣化、ドアの取っ手が壊れていて開閉できない。家中の隙間。浴槽に断熱材が入っておらず、冬場にすぐお湯が冷めて困る。インターホンが調子が悪い。
水回り。立てつけ
間仕切りのガラス戸の開閉がきつくなった。ドアが閉まらなくなった。正月頃は段差がありましたが、再度調べたら段差がなくなっている。
台所・風呂の水道から水漏れ、ガタツキがある。経年による劣化だと思う。
シャワーが古く壊れそう。風呂場、キッチン等水回り全般の水漏れが生じている。
しっくいが落ちている。引き戸の傾き
畳の表替えかなりの年数。住宅の祖と壁に苔が付く。見た目が悪い。ふすま紙の張替え。
畳がギシギシ音が出る。アルミサッシの隙間があるので寒い。
トイレ、台所のドアノブが動かなくなった。潤滑油をすると上には動くが下には動かない。
台所の換気扇が掃除しても油污れが壁を伝って落ちてくる。ガス代のステンレスの壁がはがれている。台所の調理台のステンレスが錆びている。垣根の手入れが大変。葉がすぐに大きくなる。
駐車場の水道メーターのふたが壊れている。
台所の排水が詰まる。
台所、洗面所、廊下の床が歩くたびにきしんで壊れそう。風呂場のタイルもめくれてきている。
床板のたわみ、日当たり不良、シカ・イノシシの出没
階段が急で危険なので、手すりをつけていただくとよいと思う。風呂にシャワーと換気扇をつけて欲しい。雨どいが壊れて外へ漏れ落ちている。
玄関のひさしを支える柱の腐食が進んでいて根元がぐらついている。廊下がぐらついている。(トイレの水漏れにより腐食した?)
シャワーがない。和式トイレ。浴槽が小さい。砂壁を改善して欲しい。
玄関の戸を閉めても時々開く。洗面所の蛇口が錆びて調子が良くない。一階の畳の外側、台所と居間の戸の調子が悪い。家の傾きがあり、隙間がたくさんある。水回りは錆びているから破損すれば大事になる。クロスはがれ、階段に手すりをつけて欲しい。その他色々あります。
トイレ前の廊下が漏水?でカビが拡がり不衛生となっている。
洗面所でお湯が使用できない。風呂場がコンクリートむき出しのまま。カビが多い。
歩くとフローリングがたわむ箇所がある。湿気による壁紙の剥離、居間の引き戸のカビ。トイレや雨どいの水漏れ
入居時からトイレの便座がガタガタしている。シャワーの調子が悪い。隙間風がかなりあり寒い。湿気がすごく、カビが発生する。外で洗濯物を干せる屋根を付けて欲しい。
換気扇カバーが壊れており、本体も調子が悪い。トイレのタンクに行くまでの間のつなぎ目から寒くなると水漏れする。
天井裏から物音。外壁の間から羽ばたくような音がする。トイレ前の床のきしみと床の沈み。2Fの出入口のギシギシと音が1Fに聞こえる。2F西床すきま。
シロアリが発生したので脱衣の建具が取れている。
天井、床等のたわみ、都の会芸がしにくい。水道の蛇口が壊れている。畳の老朽化。サッシのゆがみ。全般に古くなり使いづらい。
物置のドア、昨年大雪の屋根の落雪でドアが曲がって開閉しにくくなっている。
台所、水道の水漏れ。2階への階段が急すぎる。各部屋の戸が閉まらない。風呂場の火の付きが悪い。天井のシミ(雨漏り若しくは小動物の生息)
キッチン、1階の和室の雨漏り。キッチン流し台の沈下。
風呂場の浴槽が高い。障害者で足が上がりにくい。台所の換気扇が空気の吸いが悪い。台所シンクが古くなって化粧板がボロボロ。トイレが和風で障害者で足が痛い。

<p>Q9. お住まいの住宅で、改善が必要と思われるところとその理由を教えてください。</p>
<p>階段の壁がカビだらけになっているのが原因は分からない。1階の部屋の畳が少しへこむようになった。</p>
<p>壁が薄くて子供の泣き声が迷惑になっていないか心配。</p>
<p>床が所々沈み始めている。2Fも一部ぬけそうで怖い。</p>
<p>トイレは便座ヒーター、ウォシュレット付が良い。収納スペースが多い方がよい。庭のスペースより室内スペースが広い方がよい。</p>
<p>電化住宅の普及</p>
<p>風呂場タイルのひび割れ、かけ。ガス給湯器の老朽化。壁のエアコンの穴の配置が合わない。窓の立てつけの悪さ。</p>
<p>シャワーを付けて欲しい。床の張替えをした方がいいと思う。キッチンも湿気臭く新しいものにして欲しい。</p>
<p>昨冬の大雪で庇にあちこち穴が開いている。トイレの流れが悪い。水道の蛇口の劣化。</p>
<p>改善が必要とまでは思わない。</p>
<p>庭の植木が一部枯れてしまっている。庭の水道の蛇口の栓の部分が固定式の物ではなく、その都度のはめて使うカギ式なので、固定されていたら便利だと思う。カギ式は紛失の可能性もある。</p>
<p>廊下やトイレの壁と床の隙間に貼ってあるものがはがれてきている。</p>
<p>焼き板のはがれ。廊下の床の破れ。畳のこすれ。敷居のねじれ。</p>
<p>強風や大型車が走ると家が揺れる。防音構造が悪く、入居者により生活音、走る音、ドアの音がうるさい。</p>
<p>階段の上の窓が高すぎて掃除できない。トイレの壁が薄すぎて隣の家の音が聞こえる。押入れの湿気がすごい。窓の結露で床が水浸しになる。</p>
<p>台所の排水(マンホールを開けたとき溜まっている。勾配がない。)湿気が多くカビ、畳がへこむ。外壁が古い。</p>
<p>廊下の床が今にも壊れそう。湿気で中の木が腐っているように思う。</p>
<p>ため池の埋め立て、湧水からの湿気。道路、住宅廻りの樹木が邪魔でTVが映らない。汚水処理パイプの接合部より木の根が入り込み詰める。</p>
<p>台所の床がブカブカする。台所の水道の蛇口からいつも水が出て困る。</p>
<p>2階の窓のサンが冬や梅雨の時期にぬれる。湿気が多い。</p>
<p>改善して欲しいところはたくさんある。何とか工夫したり、大事に使っている。日当たりを浴して欲しい。裏の竹を切ってほしい。雪が降れば物干し台や竿が折れたり、BSテレビの映りが悪くなる。湿気が多く畳や壁にカビが生える。ここ2、3年の竹切りが悪く、10月頃から全く日が当たらなくなる。</p>
<p>風呂場や洗面所にカビが多い。木が傷んできている。</p>
<p>断熱。床下からとても冷える。駐車スペース。1軒に1台は少ない。</p>
<p>戸の立てつけが悪い</p>
<p>歩くとフローリングがたわむ箇所がある。湿気による壁紙の剥離、居間の引き戸のカビ。トイレや雨どいの水漏れ</p>
<p>駐車スペースを広くしてほしい。庭に屋根つきの洗濯干しスペース、自転車置き場を。庭の周りは植木でなく、フェンスにして欲しい。ドアにチェーンを付けて欲しい。(モニターも)</p>
<p>西部地震後、柱と壁の間に隙間ができています。</p>
<p>台所の床がぶわぶわしている。</p>
<p>天井、床等のたわみ、都の会芸がしにくい。水道の蛇口が壊れている。畳の老朽化。サッシのゆがみ。全般に古くなり使いづらく、あちこちの修繕が必要だと思われる。階段が急で狭いので危ない。今どきなのにシャワーがついていないので設置して欲しい。倉庫も錆びて穴が開いているので考慮して欲しい。</p>
<p>居間の窓。窓を閉めたとき隙間が空く。</p>
<p>台所の床がかなり沈む。2階の4畳半の部屋に落下防止が必要。台所の壁紙、他の部屋も土壁が剥がれ落ちている。</p>
<p>天井や2階の部屋などにカビが発生しており、外壁から水が入っているかも。</p>
<p>雨漏りあります。(長雨の時)地盤が下がっている。</p>

<p>Q10. 最後に、住宅に関するご意見やご要望など様々なご意見をお伺いします。 内容は何でも構いませんので、ご自由にご記入ください。</p>
<p>下水道代金が高いので安くしてほしい</p>
<p>風呂場をきれいにしたい。</p>
<p>前からあるものなのでバスタブが老朽化している(ただ、個人の持ち物との事なので、)直すにしてもガスだし、なかなか難しい。</p>
<p>とにかく古い。新しくなるのならうれしい。</p>
<p>台所からもお湯が出るようにしてほしい。耐震が不安。</p>
<p>台所は対面が良い。バリアフリーが良い。※建て替えが実施されることとなった場合の引っ越し費用は自費かどうか？実施されるどのくらい前に分かるのか。</p>
<p>地元の方優先で入居させてほしい。その際に居住年数の確認をするようにしてほしい。</p>
<p>家賃が変わらず、毎月の額をそのまま払い続けるのなら固定で新築にしてもらいたい。前年度みたいに年収でもらわないと町営で入った意味がなくなるのでは。</p>
<p>夏暑く、冬寒いので、冷暖房効率も悪く、ガス代もすごく高く光熱費のことを考えると家賃+光熱費で結局普通のオール電化のアパートと変わらないと感じました。どうせ住むなら家賃が多少高くても住み心地が良くてオール電化の家がいいなと思いました。</p>
<p>4年ほど前にお風呂場にシロアリ出現で相談しましたが、1軒だけのために駆除ができないと言われ薬剤を買って散布していますが、そのまま放置状態なので柱が朽ちてきています。生活には支障ありませんが大丈夫か。</p>
<p>払い下げになるならば、金額にもよるが横並び2軒を購入したい。</p>
<p>住宅地に植えてある木の枝がすぐ大きくなります。電線に触れないかと大風の度に心配です。度々町の方で枝切りをしていただいています。</p>
<p>Q8のような住宅の不具合について、定期的に(年1度など)調査報告できるシステムがあるとよいと思う。庭の植木の手入れの際、大量のごみが出てたくさんゴミ袋が必要となるので、補助があるとうれしい。</p>
<p>家の中が隙間だらけで寒い。焼き板の隙間から冷気が入り込む。</p>
<p>国中1区団地のテラス屋根波板ポリカとたんに穴が開いて見た目が悪い。道路からよく見える。</p>
<p>家の周りをかこっている山茶花の木が大きくなって手のつけようがない。</p>
<p>住宅の抽選会で7年も待ったので、本当に困っている方のためにも順番待ちの順番を付けて抽選会をしてもらえるとありがたいと思う。</p>
<p>町営住宅に入るためには空家待ちをし、抽選で当たらなければいけないが、本当に経済的理由で入居したい人はたくさんいると思うので、もう少し数を増やしてもらいたいと思います。</p>
<p>洋風デザイン。草取りをしなくていい庭。家同士が離れている方がよい。</p>
<p>家の裏が竹やぶで10～3月の半年間ずっと日陰なので竹を切ってほしい。とても湿気があり、家の周りがこげだらけ。健康に良くないのでどうにかしてほしい</p>
<p>収入が少ないので、建て替えには期待しますが、支払いが難しいほど家賃が上がると住めなくなります。</p>
<p>建て替えるのであれば部屋数を増やしてほしい。シャワーがある家ない家がないよう統一してほしい。建て替え希望。</p>
<p>Q6の設問に対して、現住宅は2戸1建築のため希望しないとしました。建物に問題が生じたとき、かなり面倒だと思われるため。立替計画については、現丸山団地はかなり湿気が強いので、構造を検討していただきたいと思う。</p>
<p>立地の良い住宅があれば移転したいと思っている。個人的にはたくさんある。安く住まわせていただいていると思っている。</p>
<p>色々と不具合が生じているので、早めに住宅の建て替えをお願いします。</p>
<p>空家の庭木などの管理。積雪時の除雪対策が必要(道路から住宅への急な坂)</p>
<p>駐車スペースが少なく路上駐車が多数。野良猫(ペット？の放し飼い)のフンや尿で団地全体が匂う。夜鳴き声うるさい。ペットを飼っている家がほとんど。猫を何とかしてほしい。</p>
<p>湿気対策を十分に行ってほしい。住宅間の境界を仕切る柵及びフェンスの設置</p>
<p>払い下げの場合、1世帯ではなく、2世帯分をしてはどうか。1世帯では建て替えできない。</p>
<p>所得に応じて家賃が決定するシステムはこれだけ古いと上限を考えてほしい。新築の時のような状態ではないにシステムだけ続いているのはおかしい。払い下げを希望します。</p>
<p>設備、断熱等が古いのかないため、冷暖房設備にお金がかかる。その割に家賃が高い。きちんと減価償却されていてそれに合わせて収入で家賃決定しているのか不明だ。</p>