

や ず ち ょ う ち い き じ ゅ う た く け い か く き
八頭町地域住宅計画Ⅱ期

計画区域	八頭町全域
都道府県名	鳥取県
策定主体名	八頭町

策定年月

令和5年1月

計画期間

令和5年度～令和9年度

社会資本総合整備計画（地域住宅計画）

計画の名称	八頭町全域		
都道府県名	鳥取県	作成主体名	八頭町
計画期間	令和 5 年度	～	令和 9 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況
①八頭町の概要 八頭町は、平成17年3月31日に郡家町、船岡町及び八東町が合併した町で、町の規模は、人口15,937人、世帯数5,326世帯（R2国勢調査）、総面積は206.71km²です。鳥取県の東南部に位置し、周囲を1000mを超える山々に囲まれており、これらを源流とする大小多数の河川が合流して八東川を形成し、千代川を経て日本海へ注いでいます。その流域には帯状に耕地が開けており、こうした地形を活かして、古くから農林業が盛んであり、現在も稲作を中心に梨、柿、りんごなどの果樹栽培も盛んに行われています。本町の本庁舎と鳥取県庁とは車で約20分に位置します。 気温は、平成23年の智頭町（八頭郡の観測地点）の年間平均気温が13.2℃、年間降水量は2,137mmとなっています。季節によって寒暖の差が大きく、冬には数十cmの積雪となる地域もあります。 ②八頭町の住宅事情 令和4年度に実施した調査において、全棟件数は15,757件に対して、空き家等件数は613件（3.9%）と全国平均（13.6%）（H30住宅・土地統計調査）を下回っているものの、空き家等のうち長期間使用されず今後も利活用が難しいと思われる空き家が23件ありました。廃屋の中には道路に隣接するもの、周辺住宅に隣接するものもあり、地域住民の安全安心を脅かすおそれがあります。 ③八頭町の公営住宅 八頭町の公営住宅は町営住宅154戸と町営改良住宅40戸が整備されています。入居率は74%（令和4年4月1日現在政策空き家含む）あり、過去5年間の平均応募倍率は、5.11倍となっています。 ④八頭町の空き家施策の状況 国及び県の土地利用に関する計画に基づき、計画的な土地利用を推進するとともに、道路、上下水道、公園等を含めた快適な住環境の創出に努めています。また、「第2次八頭町総合計画」や「八頭町総合戦略」、「八頭町空き家等対策計画」や「八頭町公共施設等総合管理計画」等の関連する計画との整合性を図りながら、地域の良好な住環境の整備、維持に努めています。 例えば、空き家等の有効活用を通して、定住人口の増加を図り、地域の活性化につなげていくことを目的に「空き家バンク」を開設し、賃貸・売却ができる空き家のバンク登録をお願いし、八頭町への移住希望者に空き家情報の提供をしたり、空き家の改修に必要な経費を助成する制度を設けています。また、若者世代等の定住促進などを目的に「住宅リフォーム等支援事業」を創設しています。 しかし、人口は減少し、年々空き家も増加しています。空き家対策についての施策も講じているものの、その地域全体の住環境に影響する危険建物への対応が急務であり、空き家等の実態を調査し、その状況を確認したところです。 住民が安全で安心して暮らせるため、不良住宅の除却を強力に推進するものです。

2. 課題

①現状と課題

八頭町は、一部の地域で民間の宅地造成もみられますが、人口減少や過疎化・高齢化等により、空き家が増えています。特に長年利用されず廃屋となっている建物も増えており、町では、若者定住をはじめ、IJUターン支援に向けた空き家バンク等の有効活用を進めているものの、貸す側、借りる側それぞれのニーズに十分な対応ができていない状況にあります。

今後さらに住民が安全で安心して暮らせる住環境施策を強力に推進する必要があります。特に町内に存する危険建物の倒壊による近隣及び道路への危険防止を図ることが急務であり、空き家等については、所有者等に対して指導を行うなど、適切な管理を促すとともに、不良住宅の除却を推進する必要があります。

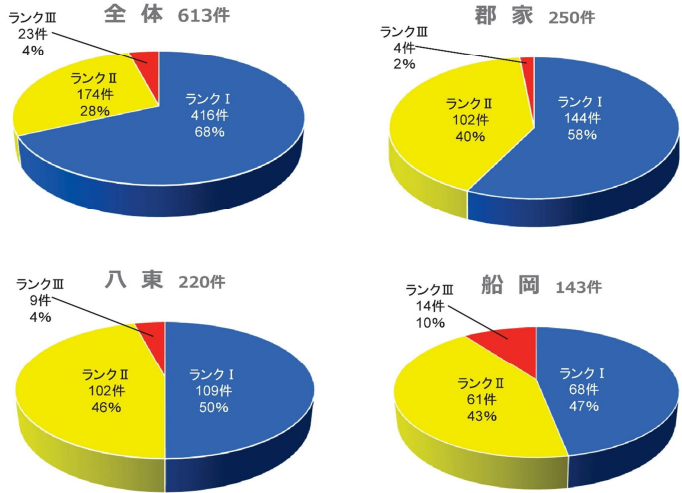
②空き家の現状

令和4年度の空き家実態調査結果は下表のとおりです。
空き家が老朽化すると、倒壊の危険や景観の悪化が想定されます。さらに、対応が遅れる程、判定ランクも上がり、早急な危険空き家の除却を推進する必要があります。また、使用可能な空き家においても、空き家となっていることで地域の活気低下や防犯への影響も大きく、その対応が必要です。

③公営住宅の現状

令和4年度現在、耐用年数を超えて使用している住宅が16.9%あり、令和12年度には約85%が耐用年数を超過するため、早急に建替等の更新を行う必要があります。しかし、全住宅の建替は大きな財政負担となることが予想されるため、既存ストックを改善し更新コストの縮減を行う必要があります。
また、高齢者化が進む中、高齢者や車いす利用者に対応した住宅が既存ストックにないため、新たに整備を進める必要があります。

利活用のランク別 空き家等件数



■利活用の判定ランク

ランク	判 断 基 準	
A	現状の状態や多少の修繕により再利用が可能	基礎、土台、柱又ははり、外壁の腐朽、破損又は変形がないか軽微なもの 屋根の変形、屋根ぶき材料の滑落又はずれがないか軽微なもの
B	破損・老朽化により現状での再利用に適さないが当面の危険性はない	基礎、土台、柱又ははり、外壁の腐朽、破損又は変形がないか小規模なもの 屋根の変形、屋根ぶき材料の滑落又はずれがあるものもの
C	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高い	基礎、土台、柱又ははり、外壁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの 外壁に大きな亀裂（クラック）や剥落が激しく危険があるもの 屋根が著しく変形しているもの

3. 計画の目標

『町民が、快適で住みやすい環境のもと、安心して安全に暮らすことができる』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
町営住宅のストック改善戸数割合	%	町営住宅管理戸数のうち、長寿命化改善や福祉対応改善等がなされている町営住宅戸数の割合	7%	R4	27%	R9
車いす対応住戸の戸数	戸	町営住宅に設置する車いす対応住戸の戸数	0	R4	3	R9

注)計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

○公営住宅等ストック改善事業

東郡家団地、国中一区団地、すくも塚団地（平成2年から8年築、30戸）は、給水管や水廻り設備の老朽化が著しく進み、漏水が多発している。また、今後も建替えを行わず使用する予定の住宅について居住環境の改善を図るため全戸についてストック改善を実施する。

○公営住宅整備事業

八頭町営住宅新規建設に伴い、PFI導入可能性調査を実施し、老朽化した町営住宅の集約建替を実施する。

(2) 提案事業の概要

(3) 効果促進事業の概要

○公営住宅等ストック改善事業

・町営住宅の改善に伴う移転費、仮住居の賃貸料、その他基幹事業とならない事業

○公営住宅整備事業

・町営住宅の集約建替に伴う移転費用、その他基幹事業とならない事業

(4) その他事業の概要

○空き家再生等推進事業

防災上、周囲に対して危険性の高い空き家の除却工事を行う者に対し、工事費用の一部を助成することにより、良好な景観及び生活環境の創生並びに安心して安全な地域づくりを図る。

6. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当なし

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

7. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

該当なし

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

8. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

該当なし

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。

社会資本総合整備計画（社会資本整備総合交付金）

令和7年4月1日

計画の名称	八頭町社会資本総合整備計画（地域住宅計画Ⅱ期）										重点配分対象の該当	-					
計画の期間	令和5年度～令和9年度（5年間）					交付対象	八頭町										
計画の目標	『町民が、快適で住みやすい環境のもと、安心して安全に暮らすことができる』																
計画の成果目標（定量的指標）																	
町営住宅のストック改善戸数 車いす対応住戸の戸数																	
定量的指標の定義及び算定式																	
町営住宅管理戸数のうちストック改善事業を行った戸数に基づき算出 ストック改善済戸数割合（％）＝ストック改善済戸数（戸）÷町営住宅管理戸数（戸） 町営住宅管理戸数のうち車いす対応住戸の戸数を算出 sutokk7tyo										定量的指標の現況値及び目標値			備考				
										当初現況値 (R5当初)	中間目標値	最終目標値 (R9末)					
										7		27					
										0		3					
全体事業費	合計 (A+B+C+D)		1,074百万円	A	1,050百万円	B	-	C	24百万円	D	-	効果促進事業費の割合 C／(A+B+C+D)	2.2%				
交付対象事業																	
A 基幹事業																	
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	費用便益比	個別施設計画 策定状況	備考
1-A-1	住宅	一般	町	直接	八頭町	地域住宅計画に基づく事業（公営住宅ストック改善事業	町営住宅ストック改善事業	八頭町	R5	R6	R7	R8	R9	400.0	-	-	
1-A-2	住宅	一般	町	直接	八頭町	地域住宅計画に基づく事業（公営住宅整備事業等）	町営住宅建設事業	八頭町						650.0			
合計														1,050.0			
B 関連社会資本整備事業（該当なし）																	
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	費用便益比	個別施設計画 策定状況	備考
									R5	R6	R7	R8	R9	0			
合計														0			
C 効果促進事業（該当なし）																	
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考		
1-C-1	住宅	一般	町	直接	八頭町	公営住宅ストック改善関連事業	移転費等	八頭町						12.0			
1-C-2	住宅	一般	町	直接	八頭町	公営住宅整備事業等	駐車場整備、移転費等	八頭町						12.0			
合計														24.0			
番号	一体的に実施することにより期待される効果												備考				
D 社会資本整備円滑化地籍整備事業（該当なし）																	
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考		
D-1									R5	R6	R7	R8	R9				
合計																	
番号	一体的に実施することにより期待される効果												備考				
1-D1-1																	

交付金の執行状況

(単位:百万円)

	R5	R6	R7	R8	R9
配分額 (a)	31,952,000	22,586,000			
計画別流用 増△減額 (b)	0	0			
交付額 (c=a+b)	31,952,000	22,586,000			
前年度からの繰越額 (d)	0	0			
支払済額 (e)	31,952,000	22,586,000			
翌年度繰越額 (f)	0	0			
うち未契約繰越額 (g)	0	0			
不用額 (h = c+d-e-f)	0	0			
未契約繰越＋不用率 (h = (g+h)/(c+d))	0	0			
未契約繰越＋不用率が10%を超えている 場合その理由					

(記載例) 参考図面 (社会資本整備総合交付金)

