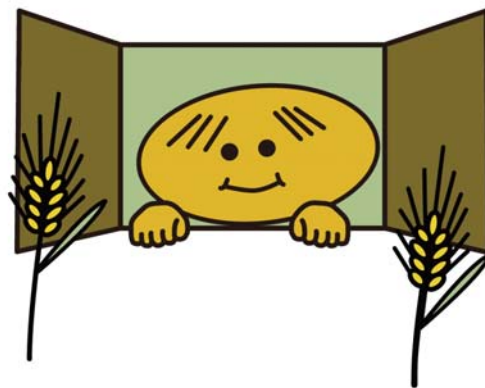


(仮称) 町営住宅再編整備事業



松前町まちづくり課

松前町（まさきちょう）の概要

人口：約3万人（人口減少率愛媛県最小）

豊かな水資源・山のない平坦な小さな町

平成の合併なし

義農作兵衛

はだか麦

はんぎり競争

中四国最大級ショッピングモール
エミフルMASAKI

エミフルMASAKI



義農作兵衛



はんぎり競争



はだか麦

松前町公営住宅等長寿命化計画

松前町公営住宅等長寿命化計画

11ある町営住宅全てがS56年以前に建設（耐震性不明・老朽化）



全て整備 ※公営住宅：低所得者向け公的賃貸住宅

【特徴】

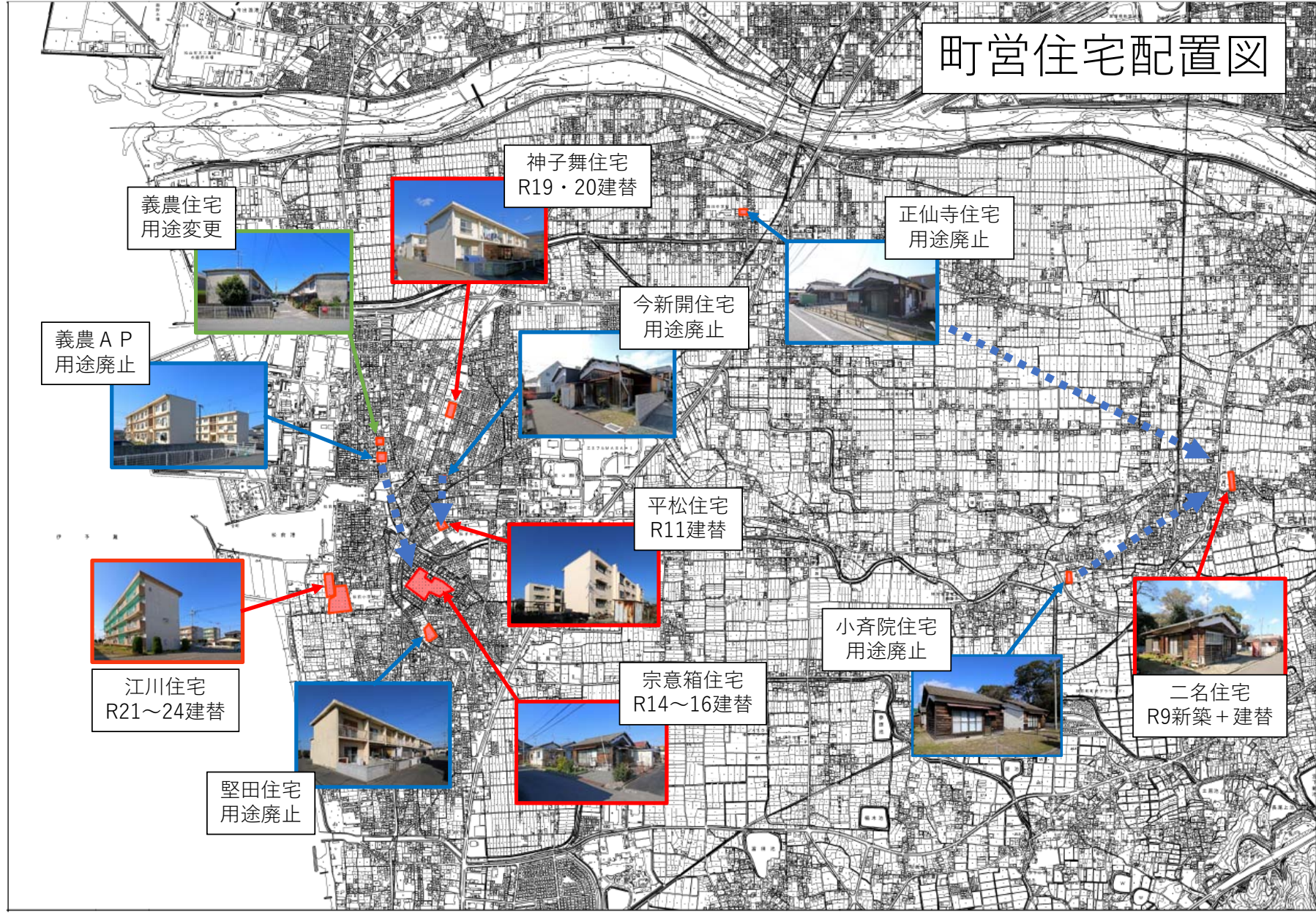
- 管理戸数（334戸）は維持したまま11→5 現地集約建替
- 宗意箱住宅（敷地面積約18,000㎡）の活用
- 義農住宅（S27年）はコンバージョン（用途変更）を検討する
- SDGs × 公営住宅

松前町公営住宅一覧表

令和5年4月1日時点

住宅名 (よみ)	建設年度	管理戸数 (内空部屋数)	構造	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)	用途地域	建蔽率/容積率 (%)	所在地	事業予定	備考
義農 (ぎのう) 住宅	S27	12 (4)	低耐	903	502	第一種住居地域	60/200	松前町大字筒井1356番地 1	利活用検討	
義農 (ぎのう) アパート	S28	24 (5)	中耐	1,129	952	第一種住居地域	60/200	松前町大字筒井1360番地	用途廃止	
平松 (ひらまつ) 住宅	S29	24 (3)	中耐	1,725	952	第一種住居地域	60/200	松前町大字浜880番地	現地建替え	
今新開 (いましんかい) 住宅	S35	1 (0)	木平	216	30	第一種住居地域	60/200	松前町大字筒井531番地11	用途廃止	
宗意箱 (そいばこ) 住宅	S36~S39	98 (39)	木平	17,962	3,167	第一種低層住居専用地域 第一種住居地域	50/80 60/200	松前町大字筒井1060番地他	現地建替え	
小斉院 (こぎや) 住宅	S38	8 (4)	木平	1,244	250	指定なし (市街化調整)	70/200	松前町大字神崎194番地	用途廃止 (二名住宅集約)	
正仙寺 (しょうせんじ) 住宅	S39	4 (1)	木平	163	125	指定なし (市街化調整)	70/200	松前町大字昌農内431番地	用途廃止	
二名 (ふたな) 住宅	S40	14 (4)	木平	1,468	438	指定なし (市街化調整)	70/200	松前町大字出作303番地	現地建替え	旧二名保育所跡地 (1,371.39㎡)利用可
堅田 (かただ) 住宅	S46~S47	36 (14)	簡二	3,623	1,554	第一種低層住居専用地域	50/80	松前町大字北黒田592番地	用途廃止	
神子舞 (かみこまい) 住宅	S48~S49	30 (11)	簡二	2,872	1,392	第一種中高層住居専用地域	60/200	松前町大字筒井440番地 1	現地建替え	
江川 (えがわ) 住宅	S49~S52	83 (16)	中耐	7,284	4,829	第一種住居地域	60/200	松前町大字筒井1260番地	現地建替え	
新立浜 (しんだてはま) 改良住宅	S56~H10	65 (1)	低耐	13,778	3,891	第一種住居地域	60/200	松前町大字筒井1253番地	維持修繕	
合 計		399(102)		52,368	18,082					

町営住宅配置図



義農住宅コンバージョンイメージ



SDGs×公営住宅	
	目標 1 あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる ・多様な住宅困窮者に対する安定的な住居の供給
	目標 3 あらゆる年齢の全ての人の健康的な生活を確保し、福祉を促進する。 ・バリアフリーやヒートショック対策等、良好な住環境を備えた公営住宅の整備 ・日常生活の安全性及び介助行為の容易性について考慮された公営住宅の整備
	目標 5 ジェンダー平等を達成し、全ての女性及び女子の能力強化を行う。 ・母子家庭世帯等への住宅供給の支援
	目標 6 全ての人の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する。 ・公営住宅敷地内の雨水、雑排水の処理・循環・有効利用
	目標 7 安価かつ信頼できる持続可能な現代的エネルギーへのアクセスを確保する。 ・太陽光等の再生可能エネルギーの活用、エネルギー効率の高い設備機器の使用、パッシブデザイン等の環境に配慮した公営住宅の整備
	目標 8 包括的かつ持続可能な経済成長及び生産的な雇用と適切な雇を促進する。 ・公営住宅に係る事業は、民間企業等と連携し、地元産業及び経済への貢献を図る
	目標 10 各国内及び各国間の不平等を是正する。 ・住宅確保用配慮者に含まれる外国人への住宅提供の支援
	目標 11 包括的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する。 ・建物の建設及び解体時の廃棄物の削減 ・解体処理及びリサイクルの容易性を考慮
	目標 15 陸域生態系の保護・回復・持続可能な利用の推進、森林の持続可能な管理等 ・公営住宅の建替えの際は炭素貯蔵効果の高い木造建築の積極的採用
	目標 17 持続可能な開発のための実施手段を強化し、パートナーシップを活性化する。 ・市民、NPO、民間企業等との公民連携の推進 ・入居者が参加する維持管理方法の確立支援

従来型公共事業整備による課題

- 老朽化した町営住宅の早期の整備が必要（自然災害対策）
- 現入居者への負担が少ない計画的な移転計画が必要



- 財政負担・整備期間の圧縮が必要
- 単なるハコモノ整備でなく周辺住民も喜ぶ整備としたい

PPP/PFI手法を用いた
町営住宅再編整備の方針案

① 公的賃貸住宅の建設

- 町営住宅の早期再編整備
- 低所得者向けだけでなく住宅確保要配慮者※や移住・定住希望者への住宅供給→ミクストコミュニティ
 - ※ 被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人
- ライフステージに合わせた住替え可能とする間取りを準備
- SDGs & 防災型の住宅とする

② 民間賃貸住宅の活用

- 建替え工事期間中の仮住まい
- 借上げ公営住宅化→建替え後家賃UPに対応できない現入居者用
- 空き家・空き室対策
- 町営住宅整備戸数減

※ R 6 民間賃貸住宅調査予定

※借上げ公営化しても家賃補助は必要

③ 余剰地等の利活用

- 用途廃止住宅の跡地（約4,300m²）の売却・定期借地等の利活用
- 現地建替え住宅の余剰地（宗意箱住宅敷地面積約18,000m²）
- 建替後1階部分のテナント化
- 義農住宅コンバージョン後の利活用

④ 整備後の維持管理・運営

- 賃貸住宅（町営住宅、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅（借上げ））
- 複合施設（公園、店舗テナント、福祉施設等想定）

町営住宅再編整備の4本柱

官民連携（PPP）で

- ① 町営住宅 & 公的賃貸住宅の建設
イメージチェンジ & バリューアップ
- ② 民間賃貸住宅の活用
財政負担と整備期間の圧縮
- ③ 余剰地等の利活用
地元事業者の活躍
- ④ 整備後の維持管理・運営
まちづくりにつなげたい

対話内容

- 市場性の確認 —どこに民間事業者が興味を持つか—
- 望ましい事業範囲・対象・期間 —直営整備完了最短20年の短縮方法—
(建替・民間賃貸・余剰地・運営)
- 想定される賃貸住宅以外の機能 —公園・商業施設・福祉施設など—
- 今後必要となる情報、対話方法

【問合せ先】

松前町産業建設部まちづくり課

営繕係・住宅係（宮内・田中）

TEL：089-985-4136

Mail：233kenchiku@town.masaki.ehime.jp