

松前町町営住宅再編整備基本構想（案）

令和8年 月

松前町

目次

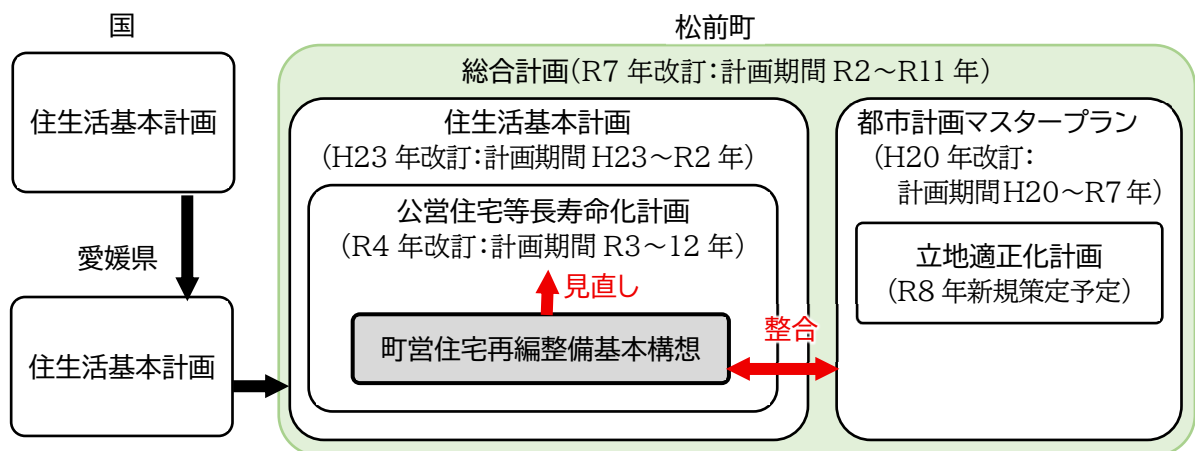
1. 町営住宅再編整備事業の目標等	1
2. 町営住宅等の概要	3
3. 町営住宅の再定義と目標管理戸数	7
3-1. 町営住宅の再定義	7
3-2. 町営住宅の目標管理戸数	8
4. 再編整備のコンセプト	10
4-1. 町営住宅の再編	10
4-2. 民間賃貸住宅の活用	13
4-3. 余剰地等の活用	15
4-4. 維持管理・運営	19
5. 建替イメージ	22
5-1. 基本構想の計画フレーム	22
5-2. 平松住宅	23
5-3. 二名住宅	25
5-4. 神子舞住宅	27
5-5. 宗意箱住宅	29
6. 事業スケジュール等	32
6-1. 事業スケジュール	32
6-2. 移転計画	33
7. 基本計画への展開	35

1. 町営住宅再編整備事業の目標等

(1) 基本構想の位置付け

- ・松前町（以下、本町）では、令和4年3月に見直した「松前町公営住宅等長寿命化計画（以下、長寿命化計画）」において、本町内に点在する老朽化した11の町営住宅を5つに集約・建替えし、現入居者に対して、安心して居住できる住環境を提供する方針を掲げている。一方で、本町に限らず、全国的に人口減少や少子・高齢化、空き家の増加が進行する中、既存建物ストックの活用も重要な課題となっている。
- ・そこで、単なる町営住宅の建替えにとどまらず、本町内の既存民間賃貸住宅の活用可能性を調査・整理し、既存建物ストックを活かした柔軟な住宅政策の選択肢を検討するとともに、建替えに伴い生じる余剰地の利活用も含め、面的なまちづくりの視点を踏まえた「町営住宅再編整備事業基本構想」を策定することとした。
- ・基本構想は町営住宅を活用した住宅政策及びまちづくりの推進を重視しつつ、11の町営住宅の集約・建替えの方向性、民間賃貸住宅の活用可能性、余剰地の利活用等を検討したものである。基本構想において第一期事業として位置付けられた町営住宅については、より具体的な事業化を見据えた「基本計画」の策定及び民間活力導入の可能性についても検討を進めることとなっている。

■基本構想の位置付け



(2) 町営住宅再編整備事業の目標

- ・老朽化した町営住宅等の集約・再編を契機として、住宅セーフティネット機能を将来にわたり確保するとともに、民間活力の導入も視野に入れながら、民間住宅ストックや余剰地等を活用し、地域課題の解決やまちなか再生等、本町の持続に貢献する住宅政策へ転換することを目標とする。

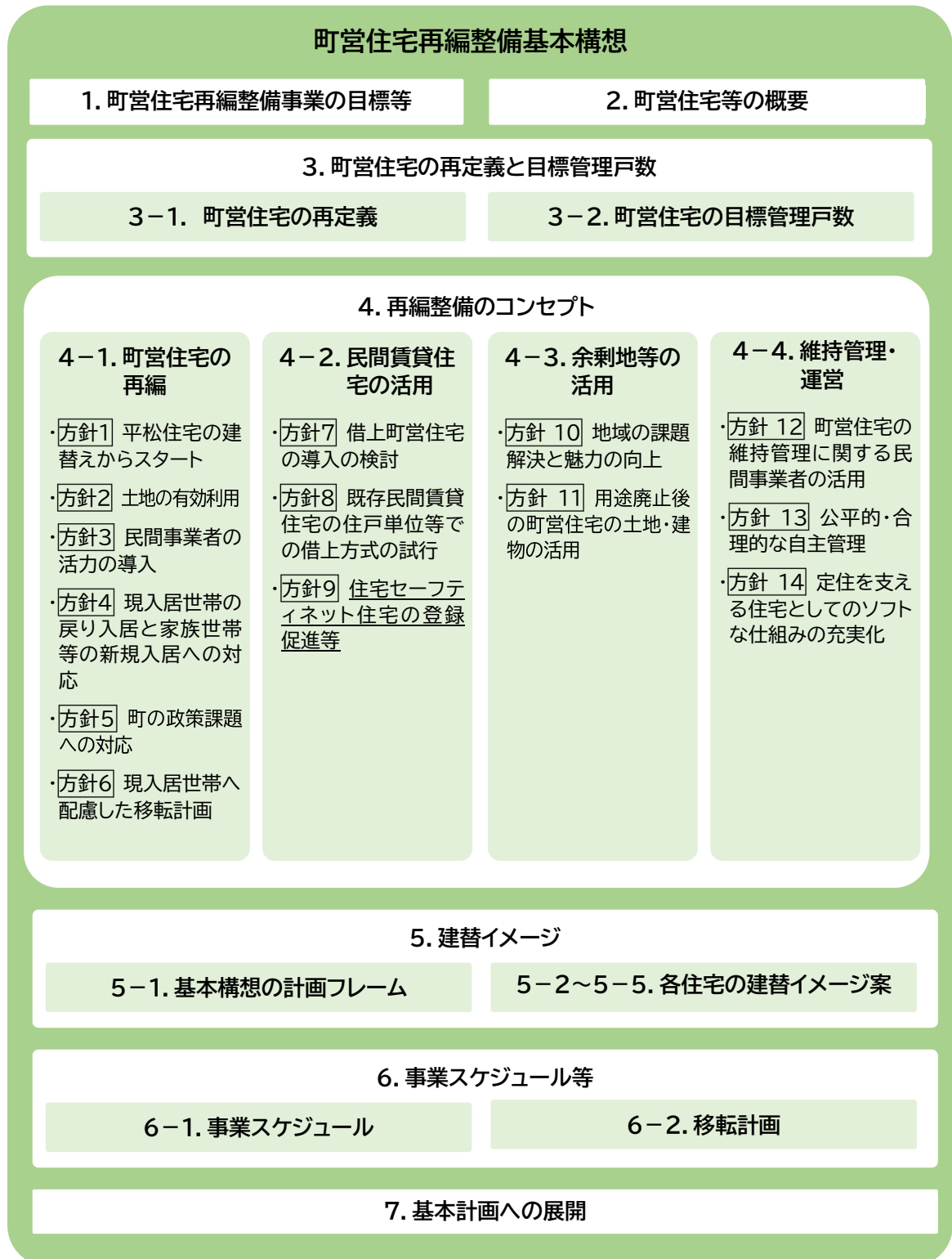
(3)基本構想の期間

- ・令和9年度～概ね 15 年間

(4)基本構想の構成

- ・基本構想の構成は次のとおりである。

■基本構想の構成

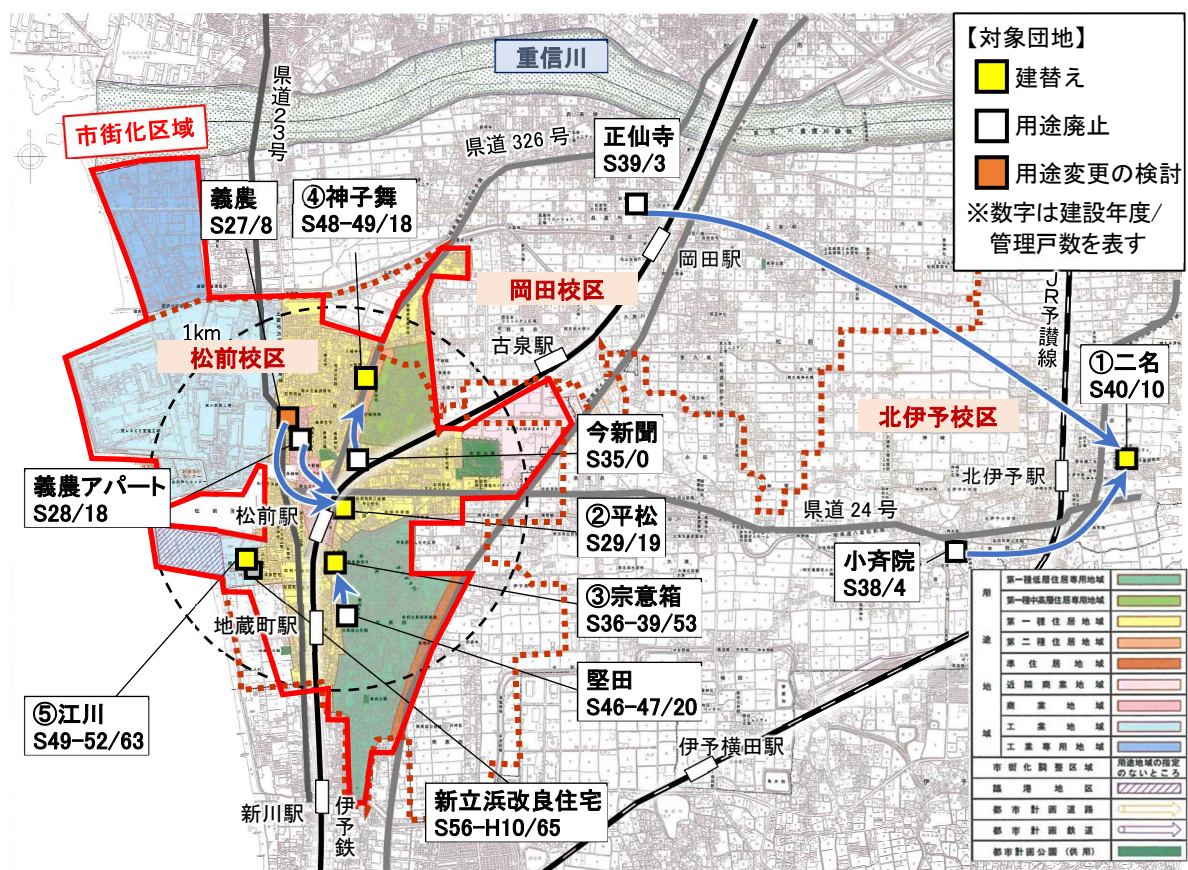


2. 町営住宅等の概要

(1) 長寿命化計画における町営住宅等の位置付け

- ・基本構想の対象住宅は、町営住宅 11 住宅 334 戸及び改良住宅 1 住宅 65 戸である。
- ・長寿命化計画では、11 の町営住宅のうち 5 住宅が建替え（平松、二名、神子舞、宗意箱、江川）、1 住宅（義農）が用途廃止（利活用を検討）、5 住宅（義農アパート、今新開、小斉院、正仙寺、堅田）が用途廃止に位置付けられている。なお、県営住宅は本町内には整備されていない。
- ・長寿命化計画における 5 住宅の建替順序は、①二名、②平松、③宗意箱、④神子舞、⑤江川となっている。①二名には正仙寺及び小斉院、②平松には義農及び義農アパート、③宗意箱には堅田、④神子舞には今新開を集約する方針が掲げられている。

■町営住宅位置図



■町営住宅等一覧（令和7年10月10日時点）

住宅名	建設 年度 (年度)	戸数(戸) 管理/空き/ 入居を示す	うち高齢者 のみ世帯/ 子育て世帯 (世帯)	構造・ 階数 (階)	敷地面積 延床面積 (㎡)	用途地域 建蔽率/容積率 (%)	長寿命化計画 での位置付け (事業予定)
義農住宅	S27	12/4/8	5/0	低耐-2	903 502	1 住居 60/200	用途廃止 (再生改修・ 用途変更等を 検討)
義農アパート	S28	24/6/18	10/1	中耐-3	1,129 952	1 住居 60/200	用途廃止
平松住宅	S29	24/5/19	16/0	中耐-3	1,725 952	1 住居 60/200	現地建替え
今新開住宅	S35	1/0/1	1/0	木平-1	216 30	1 住居 60/200	用途廃止
宗意箱住宅	S36～ S39	98/45/53	25/1	木平-1	17,962 3,167	1 低専 50/80 1 住居 60/200	現地建替え
小斎院住宅	S38	8/4/4	3/0	木平-1	1,244 250	指定なし (市街化調整) 70/200	用途廃止
正仙寺住宅	S39	4/1/3	1/0	木平-1	163 125	指定なし (市街化調整) 70/200	用途廃止
二名住宅	S40	14/4/10	7/0	木平-1	1,468 438	指定なし (市街化調整) 70/200	現地建替え
堅田住宅	S46～ S47	36/16/20	13/1	簡二-2	3,623 1,554	1 低専 50/80	用途廃止
神子舞住宅	S48～ S49	30/12/18	13/0	簡二-2	2,872 1,392	1 中専 60/200	現地建替え
江川住宅	S49～ S52	83/20/63	23/6	中耐-3～ 4	7,284 4,829	1 住居 60/200	現地建替え
新立浜改良 住宅	S56～ H10	(65/0/65) ※R4 年度		低耐-2	13,778 3,891	1 住居 60/200	維持修繕
合計		334/117/217 (399/117/282)	117/9		52,368 18,082		

※平松住宅は隣地(約 3,700 ㎡)購入検討中。また二名住宅は隣地の旧二名保育所跡地(1,371.39 ㎡)利用可。

(2)長寿命化計画において建替えと位置付けられた5住宅の立地

①二名

- ・ JR 北伊予駅や買い物施設からの距離が近く、一定の生活利便性がある。隣地に神社、周辺に田畑があり、開放的な空間となっている。近接している保育所跡地等も活用可能。

②平松

- ・ 伊予鉄道松前駅や役場、大型ショッピングセンター等に近く、建替対象住宅の中で最も立地が良い。中学校と隣接し、周囲には比較的新しい戸建て住宅等が立地している。

③宗意箱

- ・ 伊予鉄道松前駅からの距離が比較的近い。周辺の道路は幅員が狭く、北側には長尾谷川、西側には鉄道が通っている。

④神子舞

- ・ スーパーと隣接し、概ね 500m 圏内に郵便局・銀行等が立地している。周辺には、築年数が様々な戸建て及び賃貸住宅が集積し、生活拠点が形成されている。

⑤江川

- ・ 改良住宅を挟んで東側に松前小学校や戸建て住宅が立地しており、南側には公民館や認定こども園まさき幼稚園がある。西側にはメガソーラーが設置されている。



（３）町営住宅の課題

①老朽化の進行と住宅水準の低さ

- ・ 11 の町営住宅（334 戸）は S27～S52 年度に建設されており、江川住宅を除く 10 住宅（251 戸）は耐用年数を超過している。老朽化に加えて、現代の生活水準に応答した仕様や設備を備えていない状況にある。

②入居可能なストックの少なさ

- ・ 334 戸のうち、入居世帯は 217 世帯（入居率 70.7%）と約 3 割が空き家となっている。江川住宅を除き、耐用年数超過のために入居募集を停止しており、町営住宅に入居したい町民ニーズに応えられていない状況にある。

③入居者の高齢化

- ・ 入居世帯 217 世帯のうち、高齢者のみ世帯が 117 世帯（53.9%）、単身高齢世帯が 99 世帯（45.6%）と高齢化が進行している。高齢者の室内事故や孤立、自治会活動の担い手不足が懸念されるため、高齢者の見守りや自治会活動等の活性化が課題である。

④岡田校区から町営住宅がなくなること

- ・ 本町は、3 つの小学校区を有するが、一連の再編整備事業により、岡田校区から町営住宅（正仙寺）がなくなることとなる。

⑤住宅内の自主管理の仕組みが未確立であること

- ・ 住宅を自主管理する住宅単位の自治会が形成されておらず、加えて共用部等の管理方法が統一されていない。例えば、共用部の清掃や電球交換を特定の入居者が担う状況となっている等、公平な自主管理の仕組みを検討することが求められる。

⑥町営住宅の維持管理に関するソフトな仕組みの検討

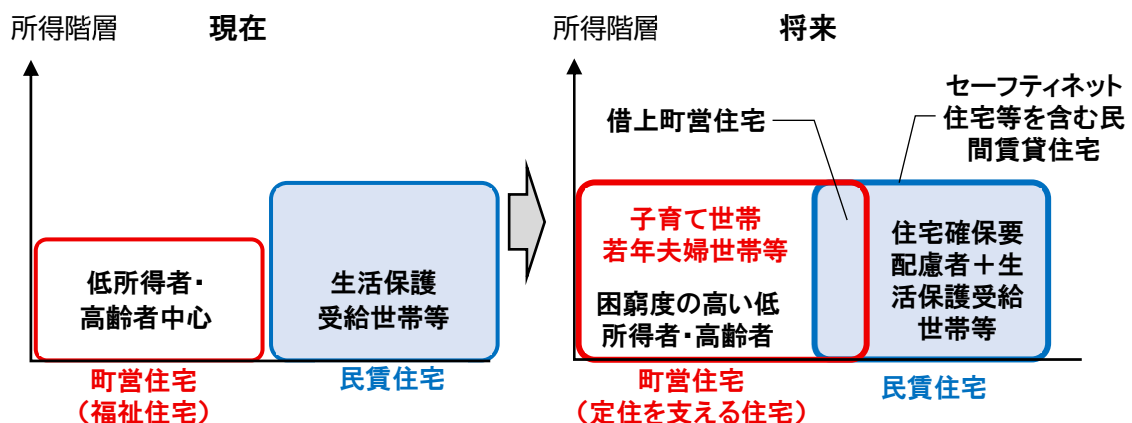
- ・ 再編整備事業の実施に向けてソフト面の検討も求められる。例えば、現行制度下では建替事業を行った際の現入居者の建替住宅等への住替えは位置付けられておらず、条例等の整備が必要となる。また、連帯保証人制度の見直しや同居親族要件の撤廃（若中年単身世帯の入居）が全国的に進んでいる。こうした動きも視野に入れつつ、町営住宅の維持管理に関するソフトな仕組みの検討が求められる。

3. 町営住宅の再定義と目標管理戸数

3-1. 町営住宅の再定義

- ・現在の町営住宅は、主に経済困窮する低所得世帯や高齢者のみ世帯の住まいとして活用されている。しかし、今後は「福祉住宅」から、人口減少対策に資する「本町への定住を支える住宅」とすることを基本として、町営住宅を次のように再定義し、町営住宅再編整備事業を展開する。
- ・第一に、高齢者・低所得者の居住の安定を確保しつつ、子育て・若年夫婦世帯の定住を支える住まいとすること。再編整備事業に際しては、現在の高齢者のみ世帯等の入居の継続に配慮しつつ、単身者世帯向け、夫婦世帯向け、子育て世帯向けの住戸を計画的に混在させる。
- ・第二に、ライフステージに応じた住まいとすること。具体的には、住宅内の住替え、子育て世帯向け優先入居、期限付き入居の導入等を検討する。さらに、住宅外の民間賃貸住宅や公的賃貸住宅の活用した住替えを組み合わせることで、ライフステージに応じた住替えの推進とともに、限られた町営住宅をより多くの町民に活用してもらえる住まいとする。
- ・第三に、これまで以上に民間賃貸住宅等とともに本町の住宅セーフティネットを構築するとともに、その中核を町営住宅が担うこと。具体的には、より困窮度の高い世帯の住まい及び「本町への定住を支える住宅」という政策目的の実現に資する住まいとしていく。
- ・なお、建替え後の町営住宅は現入居世帯の住替え先として優先的に活用されるものの、時間の経過に伴い、新規公募が可能な住戸が徐々に増えてくる。本基本構想の初年度である令和9年度より、新規公募が増えてきた場合に備えて、町営住宅の再定義の実現のためのソフトな仕組みの整備等に取り組むとともに、具体的な取組みにチャレンジしていくこととする。

■町営住宅と民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの構築

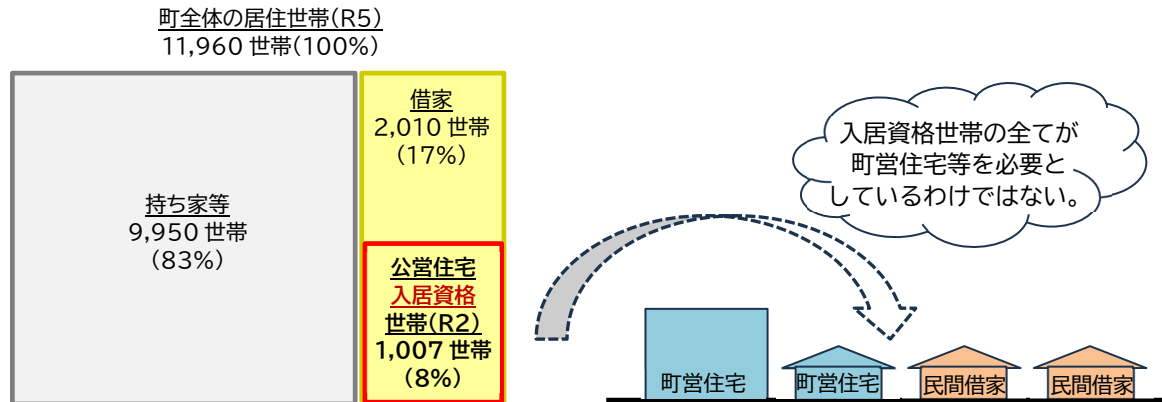


3-2. 町営住宅の目標管理戸数

1) 要支援世帯数の考え方

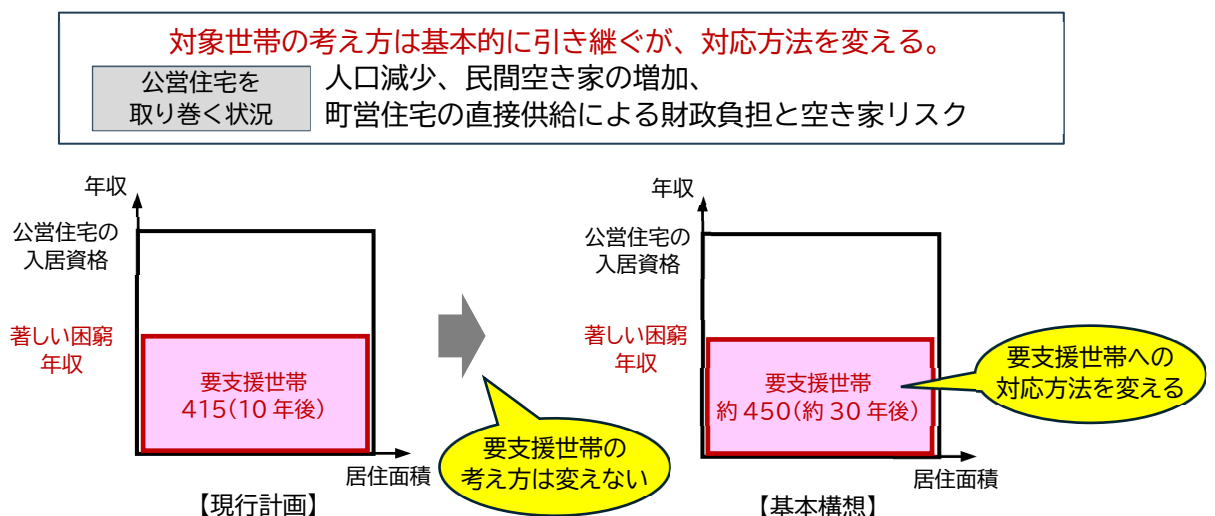
- ・国土技術政策総合研究所が公表している「ストック推計プログラム」によると、本町の居住世帯 11,960 世帯のうち、公営住宅入居資格世帯は 1,007 世帯（約 8%）となっている。ただし、全ての入居資格世帯が町営住宅等の公的支援を必要としているわけではない。

■住宅ストックの状況とストック推計の結果



- ・長寿命化計画では、町営住宅等の公的支援を必要とする「要支援世帯」を「著しい困窮年収水準未満世帯」と位置付けており、基本構想においても、同様の考え方を引き継ぐこととする。推計の結果、概ね 30 年後の著しい困窮年収未満世帯は約 450 世帯となることから、要支援世帯数は約 450 世帯と想定する。
- ・要支援世帯に対し、長寿命化計画では全ての世帯を町営住宅で対応することとしている。しかし、人口減少や活用可能な民間空き家の増加、町営住宅の直接供給による財政負担と空き家リスク（町営住宅の空き家の増に伴う収入減）等を考慮し、町営住宅のみで対応するのではなく、町営住宅と民間賃貸住宅等で対応することとする。

■要支援世帯数と対応方法の考え方



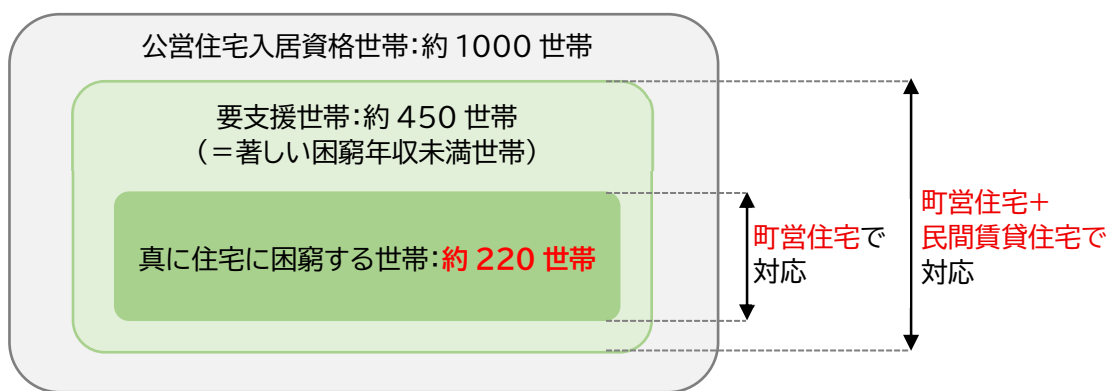
（2）中長期的な町営住宅の目標管理戸数

- ・町営住宅の最も重要な役割は最終的な住宅セーフティネットとなることであり、今後は「真に住宅に困窮する世帯」に応答する町営住宅として最適化する。具体的には、「ストック推計プログラム」の推計結果に基づき、概ね 30 年後の目標管理戸数を約 220 戸とする。

（3）要支援世帯への対応

- ・現在、町営住宅以外に住む生活保護受給世帯の住まいとしても低家賃民間賃貸住宅が活用されている状況にある。そこで、「真に住宅に困窮する世帯」を含む要支援世帯約 450 世帯に対しては、これまで以上に民間賃貸住宅の有効活用を図り、セーフティネット住宅や既存民間賃貸住宅の借上げ等による住宅のセーフティネットの充実化を図る。

■要支援世帯等への対応の考え方



※ストック推計プログラム（国土技術政策総合研究所）、基幹統計調査（国勢調査、住宅・土地統計調査、家計調査）、将来世帯数及び将来人口の統計等（国立社会保障・人口問題研究所）による推計

4. 再編整備のコンセプト

町営住宅の再編、民間賃貸住宅の活用、余剰地等の活用、維持管理・運営の4つの視点より、再編整備のコンセプトとなる方針を示す。

4-1. 町営住宅の再編

町営住宅の再編に関する方針は、次のとおりである。

方針1 平松住宅の建替えからスタート ～隣地の早期取得を前提として～

- ・長寿命化計画における5住宅の建替順序は、二名⇒平松⇒宗意箱⇒神子舞⇒江川となっている。しかし、平松住宅の隣地（約3,700㎡）の早期取得（購入または借地）を前提として、平松⇒二名＋神子舞⇒宗意箱⇒江川の順で事業化を図る方針とする。これは次の考え方による。
- 1 隣地に町営住宅を先行整備することで、現平松住宅入居者が仮移転することなく建替住宅に住替えができること。平松住宅入居者の負担軽減につながる。
- 2 隣地及び現平松住宅用地の有効活用を図り、できるだけ多くの町営住宅を整備することで、他の集約対象住宅に住む入居者の住替え先の選択肢を増やし、集約を円滑にすること。他住宅も含めた住替えの円滑化につながる。

方針2 土地の有効利用 ～平松＋二名＋神子舞＋宗意箱の4住宅で220戸程度の確保～

- ・最後に事業着手が予定されている江川住宅を除く4住宅（平松、二名、神子舞、宗意箱）においてできるだけ土地の有効利用を図り、概ね30年後の目標管理戸数である220戸程度の確保を目指す。これは、町有財産の合理的な活用とともに、1974～1977年度に建設された江川住宅の建替えの事業化は20年程度先であり、その時の状況に応じて、柔軟に公有財産を活用することを意図したものである。
- ・江川住宅の事業化の段階で、本町が直接供給する町営住宅が必要であれば、建替えを実施する。町営住宅の将来的な需要が見込めない場合や、既存民間賃貸住宅を活用した借上住宅の導入等で直接供給の必要性がない場合等は、その時点の最適な土地利用を図る方針とする。

方針3 民間事業者の活力の導入 ～PFI方式等の検討～

- ・公営住宅分野においても、民間活力を導入した公営住宅の整備・管理の取組みが増えつつある。本事業は概ね20年以内に11の町営住宅を5住宅（江川を除くと4住宅）に集約建替えを行うものである。220戸程度の建替事業のボリューム、連鎖的に進むこと、多くの入居者対応が必要とされること等を考慮すると、民活方式の導入により、再編事業の合理化に加えて本町職員の負担軽減にもつながることが期待できる。
- ・そこで、基本計画の段階でPFI方式、買取り方式、借上方式、デザインビルド方式等の採用を検討し、合理的であれば導入を図ることとする。

方針4 現入居世帯の戻り入居と家族世帯等の新規入居への対応 ～住戸の多様性と可変性～

- ・現入居世帯の多くを占める高齢単身世帯向けの小規模住戸だけではなく、中長期的な視点より、定住を支える住宅として若年夫婦世帯や子どもを持つ家族世帯等も生活できる規模・間取りの住戸を組み合わせて供給する。また、入居世帯のライフステージの変化に応じて、間取りを変更できる住戸等、可変性を有するプランを検討する。

方針5 町の政策課題への対応 ～防災力の向上と子育て支援の強化～

- ・建替対象の5住宅は全てが旧耐震基準である。また、3住宅（平松・神子舞・宗意箱）が浸水深3～5mの洪水浸水想定区域、江川も含めた4住宅が浸水深3～5mの高潮浸水想定区域に立地している（津波時の浸水深は5住宅いずれも3m未満）。近隣住民も利用できる避難ビル等として整備を検討する等、地震や水害等の災害時にも安心・安全な暮らしが営める住宅として整備を進める。
- ・また、第5次松前町総合計画における「住む場所として選ばれる松前町づくり」をふまえて、建替対象の住宅に共通する取組課題として、子育て支援の強化を図る。具体的には、子育て世帯向けの町営住宅の供給、併設施設や余剰地活用による子育て支援機能の導入を検討する。

方針6 現入居世帯へ配慮した移転計画 ～江川住宅や堅田住宅等の活用も検討～

- ・334戸の町営住宅への入居世帯は227世帯（令和7.10）である。入居者に対するアンケート調査（令和6.3）では151世帯から回答があり、建替住宅への入居希望は114世帯（75％）である。これに、全ての未回答世帯が建替住宅への入居を希望したと仮定し、最大206世帯となる。この206世帯が住み慣れた地域での建替住宅への入居ができるよう、移転計画を立案する。その際、できるだけ1回の引越しで本移転できるよう工夫し、現入居世帯の負担の軽減を図る。
- ・また、建替住宅への移転後の家賃は従来よりも高くなる。加えて、仮移転先に住み続ける世帯も増える可能性があり、多様な住替え先の用意が望まれる。そこで、建替住宅以外に、既存の町営住宅や民間賃貸住宅等への移転先を確保する。既存町営住宅に関しては、耐用年数まで20年程度を残す江川住宅や新立浜改良住宅への入居に加え、浴室を備えた堅田住宅の暫定的な活用を検討する。

コラム1 義農通り周辺エリアからはじまる住まいとまちの再編

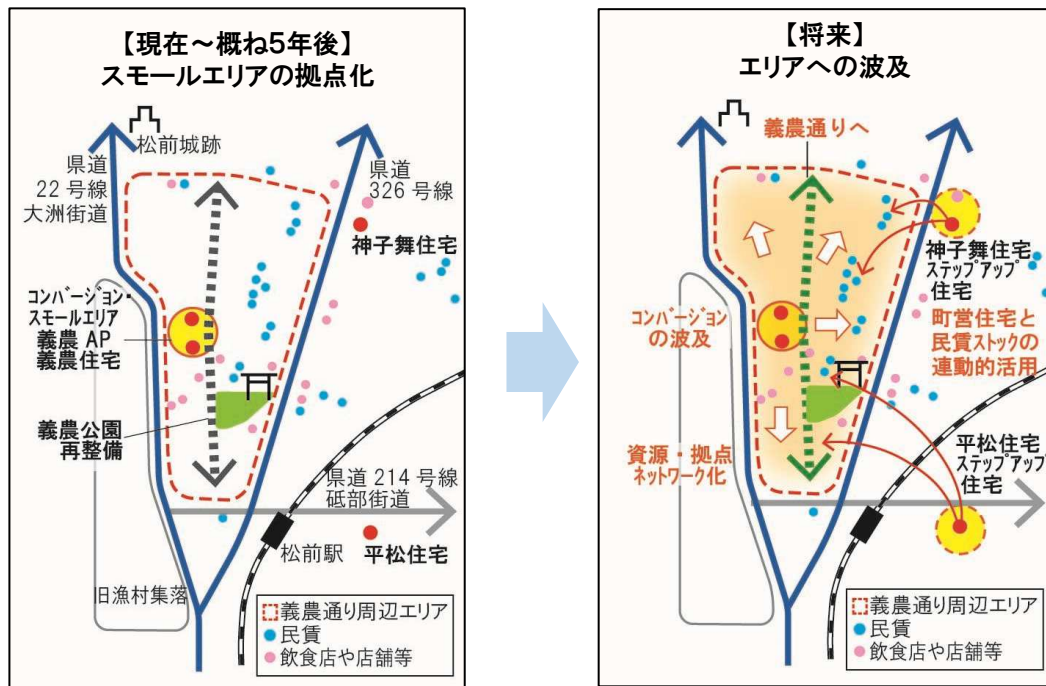
義農公園が令和 10 年度中にリニューアルされる予定であり、義農通り周辺エリアに新たな人の流れや活動が生まれる契機となることが期待されます。周辺では、平松住宅や神子舞住宅の建替え、義農住宅のコンバージョンや義農アパート跡地の利活用など、町営住宅の再編に伴う各種事業が段階的に展開されることになります。

義農通り周辺エリアは、かつて大洲方面や砥部方面へ向かう旧街道筋の結節点として、人や物の往来を支えてきた地域です。現在も、昔ながらの住宅や地域の暮らしの面影を残す建物と、新しい店舗や住まいが混在しており、歩いて暮らしやすいまちづくりや、コンパクトな市街地形成を考える上でも重要なエリアです。

今後は、町営住宅を住宅セーフティネットとして維持しつつ、若年世帯や子育て世帯等のステップアップ住宅としての活用も検討されます。あわせて、既存民間賃貸住宅の住戸活用に加え、低層部の空きテナント等を地域活動、生活支援、小さな店舗、仕事場、交流の場として活用することで、職住近接や小さななりわいを生み出すストック活用型のまちづくりにつながる可能性があります。

こうした地域特性を踏まえ、義農公園の再整備や町営住宅の再編整備と連動しながら、既存の建物や土地を活かした民間の取組みを促し、リノベーションまちづくりにつながる面的なまちづくりを検討していくことが期待されます。

図 義農通り周辺エリア再生構想



4-2. 民間賃貸住宅の活用

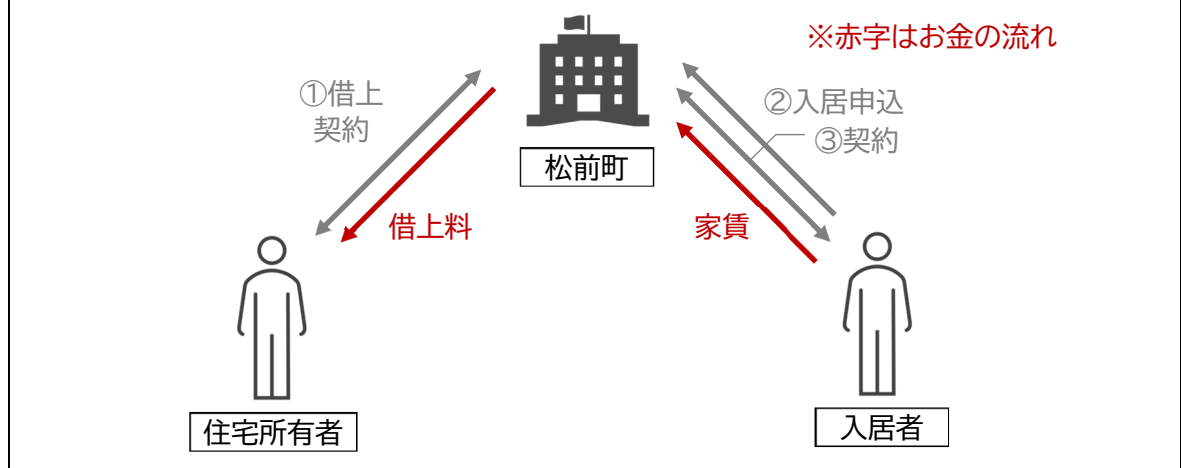
民間賃貸住宅の活用に関する方針は、次のとおりである。

方針7 借上町営住宅の導入の検討 ～町営住宅の需要の変動等への対応～

- ・中長期的視点より、町営住宅の需要の変動等に柔軟に対応するために、現在の町が直接所有する方式に加えて、借上方式の導入を検討する。
- ・平松住宅の建替えに際しては、隣接地の活用が予定されている。町が購入する場合は一時的に大きな財政負担を伴う。また、PFI 事業の BT 方式等で町営住宅を整備する場合、民間事業者から建物の引き渡しにあわせて事業費を民間事業者を支払う必要があり、この場合も大きな財政負担を伴うこととなる。

■借上町営住宅の概要

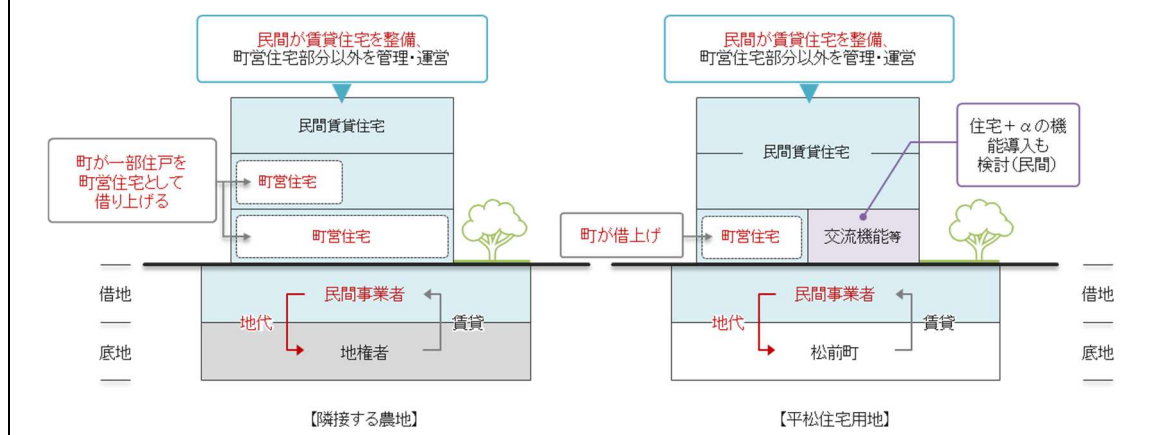
- ・借上町営住宅は、地方自治体(松前町)が大家から民間賃貸住宅を一定期間借り上げ、低額所得者等の住まいとして活用される町営住宅である。イメージは次のとおり。



■平松住宅における新築借上町営住宅の整備イメージ

- ・平松住宅用地・隣接農地を民間事業者が地権者・松前町からそれぞれ借地する。
- ・民間が賃貸住宅を整備（新築）し、町が一部住戸を町営住宅として借り上げる。

【民設民営方式の一つの例】



- ・そこで、財政抛出の平準化を図るために、新築の借上町営住宅の整備を行うことが考えられる。基本計画の段階で、民間事業者による新築の借上町営住宅事業の可能性を検討する。
- ・また、町営住宅の再編整備に伴い、岡田校区から町営住宅がなくなることとなるが、必要に応じて、借上町営住宅を補完的に整備することで、岡田校区での町営住宅ニーズに対応する。

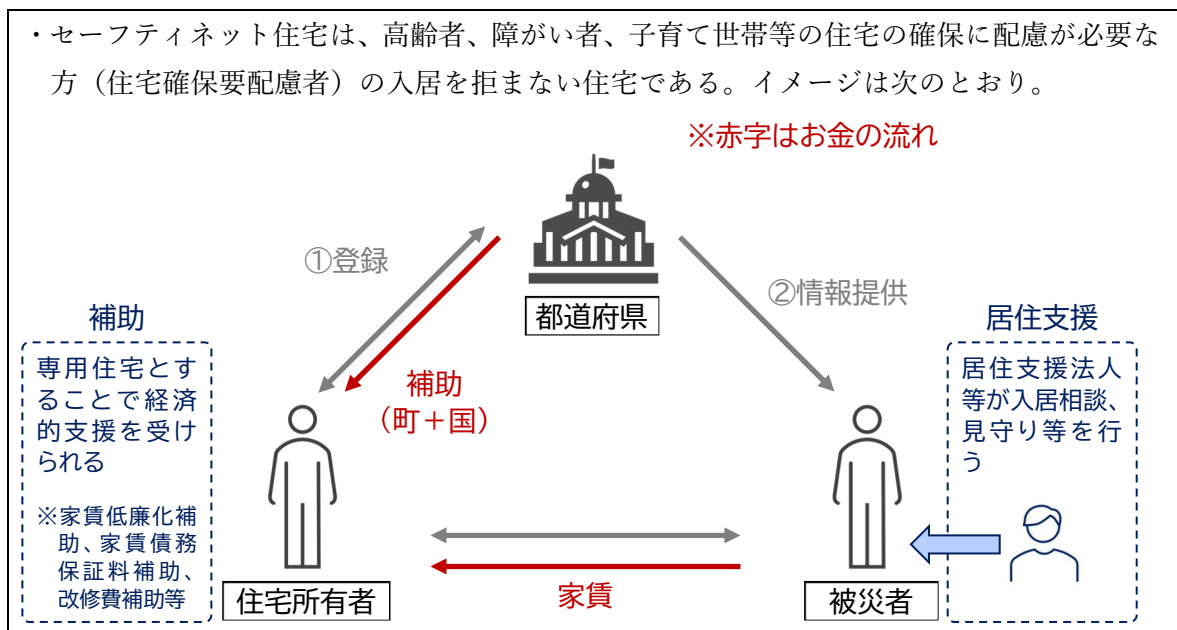
方針8 既存民間賃貸住宅の住戸単位等での借上方式の試行 ～ソフト面での取組みとセットで～

- ・既存民間賃貸住宅所有者へのアンケート調査によると、借上町営住宅として提供意向（条件付き含む）のある所有者は一定数いるものの、空き家が少ない状況も浮き彫りになった。また、借上住宅の実現には所有者目線での懸念事項を解消する必要があるとあり、本町による入居者の事前説明・情報開示（年齢、性別、家族構成等）、入居者トラブル・残置物処理等への町側の対応体制の明確化、見守りサービスの導入等の孤独死リスクへの具体的な対策等、ソフト面での取組みが不可欠と考えられる。
- ・幸い、直ちにまとまった規模の借上町営住宅の供給を図る状況ではない。当面は再編整備事業に伴い、家賃の上昇する建替住宅への入居が困難な入居者の住替え先の選択肢として、住戸単位に個別的な対応を図ることが考えられる。そうした実例を積み重ねて、所有者の不安を払しょくするような仕組みとして整えていくことが望まれる。

方針9 住宅セーフティネット住宅の登録促進等 ～住宅セーフティネットのさらなる充実化～

- ・民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の登録促進等により、住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットのさらなる充実化を図る。

■セーフティネット住宅の概要



4-3. 余剰地等の活用

余剰地等の活用に関する方針は、次のとおりである。なお、余剰地等として、下記を想定している。

- 1 用途廃止される住宅の土地・建物
- 2 集約建替えの対象となる住宅の敷地のうち、町営住宅以外として活用される余剰地
- 3 町営住宅の敷地や集会所、住棟の一部等

方針10 地域の課題解決と魅力の向上 ～町営住宅+αによる価値創出～

・再編整備にあわせて、余剰地等を活用し、住宅が立地する地域の課題解決と魅力の向上に資する取組みを進める。例えば、平松では伊予鉄道松前駅や中学校に近い立地を活かし、交流・学習・子育てに関する機能の導入や生活動線の整備が考えられる。二名では、二名神社周りの落ち着いた環境や保育所があった場所性を活かし、町営住宅に加えて地域優良賃貸住宅、子育て支援・教育施設等の整備を図ることが考えられる。そうした新たな価値創出のイメージは、次のとおりであり、計画の精度を高める段階で、民間事業者等とともに実現の可能性を探る。その際に、コラム2で示すように、地元自治会等の町民の意見を聴取し、計画に活かしていく方針とする。

■「町営住宅+α」による新たな価値創出のイメージ

平松	交流・学習・子育てと生活動線 隣りの購入検討敷地で町営住宅を整備し、他住宅の移転を前倒し。駅や中学校に近い立地を活かした交流・学習・子育てサービス、生活動線・広場整備を誘導。 駅近→公共交通 中学校付近→塾併設
二名	町営住宅と地域優良賃貸住宅*によるコミュニティミックス 隣りの保育所跡地に町営住宅を先行整備。二名跡地には子育て世帯向け住宅（地域優良賃貸住宅）を整備し、二名神社と調和した、ゆとりある居住環境の形成とコミュニティミックスを図る。 保育所跡地→子育て支援→託児・英会話等併用住宅の開発による土地の有効活用
神子舞	飲食・交流機能 幹線道路に近くスーパー等は充実している一方、「飲食店が少ない」という声に応えて昼食等を提供するキッチンカー・スペースを広場と兼用で整備するなど、「小さい機能複合」を図る。 商業（スーパー・ドラッグストア等を補完する商業施設を併設）
宗意箱	防災公園まちづくり 周辺道路との接続が悪く、広場も少ないため、広い敷地を活かして道路・公園（調整池など防災機能付）を整備する。事業着手までの町営住宅の空き家対策、暫定活用も検討テーマとなる。 浸水対策（防災）・宗意原地区の公園整備・18,000㎡の利活用（半分整備・半分定借）・道路整備
江川	公的機能（入所系福祉等） 周辺環境や将来的な住宅需要、管理運営上の課題等を踏まえ、町営住宅としての更新に限らず、入所系福祉施設や生活支援機能など、公的機能との複合化や土地・建物の転換的な活用を検討する。 用途廃止になった場合の土地・建物活用（海が見える宿泊施設等）

*子育て世帯、高齢者世帯等の中堅所得者層も入居できる公的賃貸住宅。整備や家賃の低廉化に関する国の支援を受けることができる。

- ・また、先行して建替えを実施する平松・二名・神子舞では、町営住宅の戸数確保を優先することで、まとまった規模の余剰地が発生しないことが予想されることから、集会所の地域開放や住棟1階部分における小さな機能複合、広場等におけるマルシェ等の開催による交流拠点化等に取り組んでいく。さらに、例えば、宗意箱では、町道整備が遅れた場合、現在の老朽化した空き住棟を先行的に解体すること考えられる。そうした「空き地」を暫定活用していく等、事業化の過渡期における柔軟な活用を模索する。
- ・なお、二名を除いて、建替対象住宅は松前駅から1 km 圏内にある。住宅相互の機能分担を見据えて連鎖的に事業を行い、周辺のまちづくりに貢献することに留意する。

■公営住宅敷地におけるキッチンカー広場



■「空き地」の暫定利用イメージ



コラム2 自治会意見交換会「こんな場所になったらいいな」（令和 8.6 開催）

令和 8 年 6 月 2 日、平松（新立地区）、二名（出作地区）、神子舞（筒井地区）、宗意箱（宗意原地区）が位置する 4 地区の住民のみなさんを対象としたワークショップ形式の意見交換会を開催しました。19 名が参加し、地区ごとに地域での暮らしや活動のあり方、町営住宅再編整備をきっかけに地域がどのようになるとよいか、意見交換を行いました。

■主要な意見

平松（新立地区）

- ・ 松前中学校は浜地区や宗意原地区も含めた、防災時の避難場所。
- ・ 道路が拡幅等されれば、例えば工事車両が入りやすくなる。道路が広がって住宅の供給が増えるほうがよい。
- ・ 年配の人の居場所が欲しい。

二名（出作地区）

- ・ コミュニティバスの待合所を東屋のような屋内空間にしてトイレがほしい。
- ・ 新たに入居する子育て世帯と、地元で長く住んでいる地域住民が打ち解ける交流施設があるとよい。
- ・ 外部の人が二名神社に参拝しやすいよう、駐車場を整備してほしい。

神子舞住宅①（筒井地区）

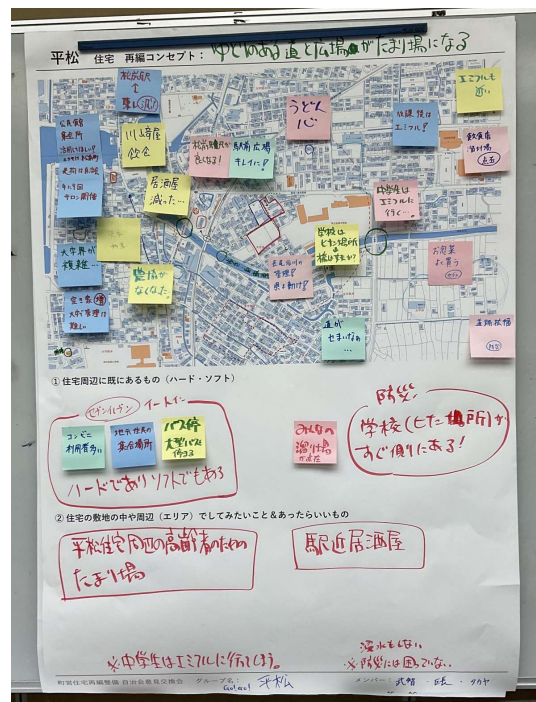
- ・ 筒井地区は大雨の際に浸水してしまう。津波避難ビルのように、浸水時に屋上に避難できるようにしてほしい。
- ・ 一歩中に入ると住宅ばかりで、公園や広場のような場所がない。
- ・ 現公民館と同程度のオープンスペースを確保できるなら、公民館と広場、駐車場を併設してほしい。

神子舞住宅②（筒井地区）

- ・ お年寄りから子どもまで集まるスペース（特に若い人が集まれるスペース）がほしい。
- ・ 講師を招いて実施する教室などがあって、終わったら喫茶店などゆっくりできるような施設がほしい。
- ・ 焼き鳥屋など夜にふらっと飲みに行ける店がほしい。

宗意箱住宅（宗意原地区）

- ・ 住宅のみによる再開発ではなく、ここを一つの大きなまちと捉えて、人が集まるもの（施設や公園）をつくりたい。
- ・ 歩いて行ける飲食店や産直市場。野菜を育てている人等が出荷できればよい。
- ・ 集会所など気軽に集まれる場。団地の集会所を共用することでよい。



方針 11 用途廃止後の町営住宅の土地・建物の活用 ～義農住宅のコンバージョン～

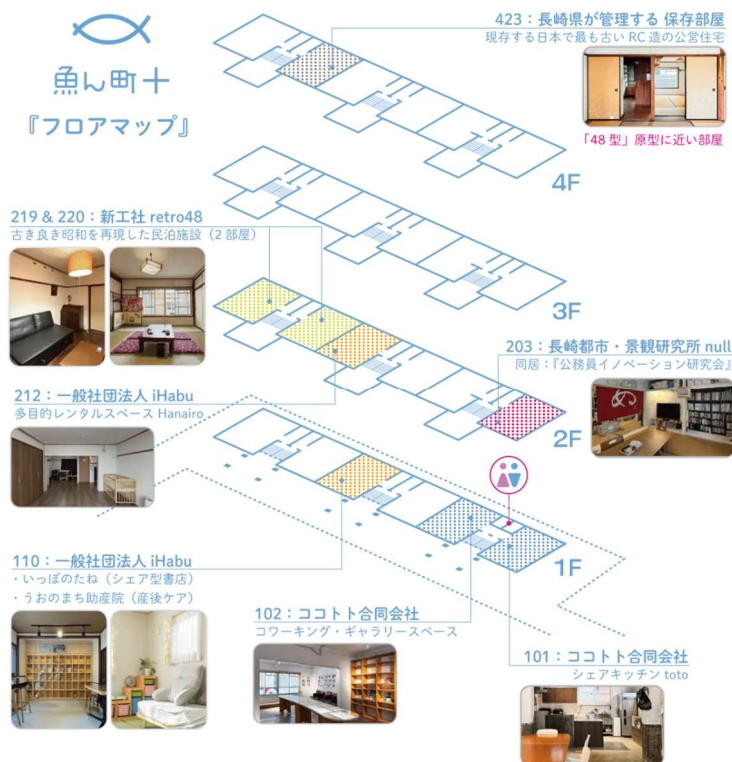
- ・用途廃止が予定されている義農・義農 AP・正仙寺・小齊院・今新開・堅田（＊）の 6 住宅については、用途廃止後、立地や町民・民間事業者のニーズ等に応じた適切な活用を図る。例えば、公益施設のニーズがあれば公有地としての活用も考えられる。また、民間事業者売却等を行い、戸建て住宅等として整備することも考えられる。
- ・鉄筋コンクリート造の義農住宅は、公営住宅法施行直後の昭和 27 年に建設された。公営住宅資産として価値があると考えられ、長寿命化計画において、既存住棟のコンバージョン（用途変更）を検討する位置付けとされている。近年、用途廃止された公営住宅の活用例が徐々に出てきており、民間事業者の活力を導入しながら、活用事業を展開していく方針とする。

＊堅田住宅については、現入居者の住替え先として暫定的に活用する可能性がある。

コラム3 公営住宅の用途廃止後の活用例 ～旧長崎県営魚の町団地(魚ん町+)～

公営住宅を用途廃止した後に民間事業者等に賃貸等しながらリノベーションを行い、再活用される例がでてきています。旧長崎県営魚の町団地はその一例です。用途廃止された RC 造・4 階建ての住棟を活用し、県が 1～2 階部分 12 戸を民間事業者に 10 年間の定期借家契約で貸し付け、入居者にサブリースしています。シェア型図書館・助産院、レンタルスペース、宿泊施設等の他、運営事業者のココトコが直営するシェアキッチン・ギャラリーが入居しています。改修資金はクラウドファンディング等により調達しています。

■魚ん町+（うおんまちプラス） フロアマップ



101号室 シェアキッチン toto

<https://coco-toto.jp/>

<https://uonmachi-plus.studio.site/>

4-4. 維持管理・運営

維持管理・運営に関する方針は、次のとおりである。

方針 12 町営住宅の維持管理に関する民間事業者の活用 ～指定管理者制度の導入～

- ・現在、町営住宅の維持管理は本町が直営で実施している。一方、公営住宅の維持管理分野においても民間事業者の活用が進んでおり、本町でも人員不足への対応やサービス提供の合理化等の観点から、検討課題となる。
- ・公営住宅の維持管理の外部化に関する制度は、指定管理者制度と管理代行制度がある。しかし、後者の代行主体は地方公共団体か地方住宅供給公社に限られることから、本町において民活方式を採用する場合は指定管理者制度が有力である。その概要は次のとおりである。

■指定管理者制度の概要

概要	公の施設の管理について、民間事業者を含む法人その他の団体が行うことを可能とする制度。公の施設の管理に民間の能力を活用して、住民サービスの向上を図るとともに経費の削減等を目的としている。
法規定	地方自治法第 244 条の 2
指定管理者の主体	法人その他の団体（民間事業者等）[地方自治法第 244 条の 2 第 3 項]
指定管理可能な公営住宅の範囲	公の施設である全ての公営住宅等が対象 (公営住宅、改良住宅、共同施設等)
手続き	地方自治法に基づき、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲等を条例に定める必要がある。また、指定は期間を定めて行うものとされており、指定の際はあらかじめ議会の議決が必要。
業務の範囲	指定管理者に行わせることのできる業務の範囲は、事実行為や補助的行為であり、公営住宅法上、事業主体が行うとされる事務（例：入居者の決定）は不可とされる。 ■業務の範囲 ①入居者募集に係る事務（募集計画の決定及び入居者の決定は不可） ⇒募集パンフレットの作成／募集の広報／募集の受付／応募者の形式的審査／抽選／当選者の発表／書類の受付・交付 等 ②家賃の徴収・収納に係る事務（家賃の決定、減免等は不可） ⇒家賃の徴収／家賃の収納／納入通知書の発送 等 ③駐車場 ⇒使用料の決定／使用許可／使用料徴収 等 ④修繕・保管 ⇒住宅・共同施設（駐車場）の維持・修繕／増築・同居・一部転貸・模様替え・用途変更等に係る受付／調査事務（許可・承認は不可） 等

- ・指定管理者を選定する際は、5年程度の期間を定めて、公募により指定管理者を定めることが一般的である。
- ・また、町営住宅の直営による維持管理を継続しながら、BTO等の維持管理とセットになった方式を採用することにより、PFI事業者に整備対象住宅の維持管理を任せられることも考えられる。ただし、改良住宅含めて公営住宅等は399戸であり、住宅の一部だけをPFI事業者に委ねる方式が合理的か検討を要する。下記コラム4のように、PFI事業者の公募に際して、当該地方公共団体が管理する公営住宅の指定管理主体をそのPFI事業者に託している事例もある。こうした方法を検討することも考えられる。

コラム4 PFI事業に整備対象以外の公営住宅の維持管理・運営業務を付帯（石川県中能登町）

PFI事業に整備対象以外の公営住宅の維持管理・運営業務を付帯した事例です。町営住宅2団地の移転集約（非現地建替え）業務。建設戸数は30戸と小規模ですが、整備対象以外の町営住宅124戸も含めた維持管理・運営業務をセットにしています。事業の成立性が見込まれるのであれば、柔軟に業務範囲を設定することも考えられます。

■PFI事業の概要

敷地面積	18,145㎡
施設概要	町営住宅30戸（町営久江住宅及び芹川住宅）、2団地以外の町営住宅124戸も含めた維持管理・運営（附帯）
手法	BTO方式
事業費	約13.8億
主体	地域マネジメント(株)（全体事業計画、町営住宅指定管理、余剰地活用等）、(株)杉本工務店（建設）、(株)ヒューマン（設計、監理）



<https://www.nakanoto-lp.jp/%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%A1%88%E5%86%85/%E6%9C%AB%E5%9D%82%E4%BD%8F%E5%AE%85-1-6>

方針13 公平的・合理的な自主管理 ～自主管理組織の設立やその運営の仕組みの構築～

- ・公営住宅は入居者による自主管理が基本であるが、本町においては、各住宅において自主管理の主体となる住宅単位の自治会が未設立の状況にある。各住宅における自主管理の方法や費用負担、管理運営ルール等は異なっており、公平性や合理性の観点から、再編事業を契機として自主管理を担う単独自治会の設置とその運営の仕組みの構築を検討する。
- ・また、入居者の高齢化等より、自主管理が困難になりつつある状況にあり、一部の管理行為の外部化等も検討課題となる。

方針14 定住を支える住宅としてのソフトな仕組みの充実化 ～入居基準等の見直し～

- ・基本構想では町営住宅を「定住を支える住宅」として再定義し、再編整備を進める方針としている。若年夫婦世帯や子どもを持つ家族世帯等の定住を支えつつ、ライフステージに応じて住み替えながら本町に住み続ける住まいとするためには、町営住宅に関するソフトな仕組みを見直し、充実化させていく必要がある。

・その主な見直し項目は、次のとおりである。

■町営住宅に関するソフトな仕組みの見直し項目

項目	見直しの方向
①連帯保証人の不要化	・現在、入居の際は「町内在住・同程度以上の収入・税滞納なしの連帯保証人 1 人」を原則必要としている。今後、連帯保証人を不要とすることを検討する。
②子育て世帯等を対象とした優先入居	・現在、特定の世帯を対象とした入居募集は行っていない。今後は、子育て世帯等の政策目的に合致する世帯や住宅困窮度の高い世帯を対象とする住戸枠を設定し、優先入居させる仕組みの検討を行う。 ※住宅の困窮度等に応じたポイント制の導入や特定の世帯を対象とした倍率優遇についても検討する。
③同居親族要件の見直し(若中年単身世帯の受け入れ)	・現在、公営住宅の入居要件として同居親族が原則必要。単身世帯に関しては、障がい者、生活保護者等を除き、原則 60 歳以上としている。今後、若中年単身世帯の入居の受け入れも検討する。
④期限付き入居制度の導入	・現在、町営住宅は入居要件を外れない限り、継続入居が可能な住まいになっている。子育て世帯等の政策目的に合致した世帯(例:末子が中学校卒業まで)がより多くの入居機会が得られるよう、期限付き入居制度の導入を検討する。
⑤建替え時の住替えの円滑化	・現行は、現入居者が建替住宅等へ公募によらず住み替えることについて制度化されていない。建替事業を行った場合の住宅内の住替えや、他の住宅への住替えに関する要綱の整備を検討する。
⑥敷金の見直し	・現在、家賃 3 か月分の敷金を徴収している。建替事業に伴う住替えの際に再度、敷金を徴収するのは入居者にとって負担となるため、軽減措置を検討する。
⑦ライフステージに応じた住替制度の検討	・現在、公募によらず町営住宅に入居することは原則認められていない。今後、例えば、高齢者世帯がエレベーターのついていない住宅内で上階から 1 階へ住み替えることや、子が独立した夫婦世帯が小規模住戸へ住み替えることなどを認める仕組みを検討する。

5. 建替イメージ

5-1. 基本構想の計画フレーム

・第4章のコンセプト等を踏まえ、基本構想の計画フレームを示す。

■基本構想の計画フレーム

事業期間	令和9年度から概ね15年間														
計画戸数	220戸程度（概ね30年後の町営住宅の目標管理戸数に相当）														
	平松	70戸程度（義農・義農APを用途廃止後に集約）													
	二名	16戸程度（正仙寺・小斎院を用途廃止後に集約） ＊地域優良賃貸住宅16戸程度を現二名住宅用地に整備。													
	神子舞	35戸程度（今新開・堅田を用途廃止後に集約）													
	宗意箱	100戸程度（江川を用途廃止後に集約）													
	江川	建替えを行わず用途廃止（建替え後の住宅に集約）													
事業方式	民間事業者の創意と活力の導入を考慮して、PFI事業や買取・借上方式等の採用を検討する。														
事業手順	ステップ1（R9～15） 平松 ステップ2（R12～18） 神子舞＋二名 ステップ3（R15～23） 宗意箱（江川の集約完了も含む）														
住戸の型別供給方針	○現在の入居世帯の属性、移転先の希望、事業期間中の入居世帯数の減少等、現入居世帯の受け皿となることに留意しつつ、新規公募住宅については、2人以上の家族世帯等の入居も可能な住戸規模を備えた住戸の供給を考慮して、次のとおりとする。 ■住戸の型別供給方針 <table><tr><td>タイプ</td><td>2DK(小)</td><td>2DK(大)</td><td>3DK</td></tr><tr><td>面積</td><td>約45㎡</td><td>約55㎡</td><td>約65㎡</td></tr><tr><td>戸数(比率)</td><td>約90戸(41%)</td><td>約85戸(39%)</td><td>約45戸(20%)</td></tr></table> ※上記を踏まえつつ、計画・設計段階で現入居世帯の意向等を確認したうえで、住宅別の型別供給方針を検討する。 ○また、入居世帯のライフステージの変化に応じて、間取りを変更できる住戸等、可変性を有するプランを検討する。			タイプ	2DK(小)	2DK(大)	3DK	面積	約45㎡	約55㎡	約65㎡	戸数(比率)	約90戸(41%)	約85戸(39%)	約45戸(20%)
タイプ	2DK(小)	2DK(大)	3DK												
面積	約45㎡	約55㎡	約65㎡												
戸数(比率)	約90戸(41%)	約85戸(39%)	約45戸(20%)												

5-2. 平松住宅

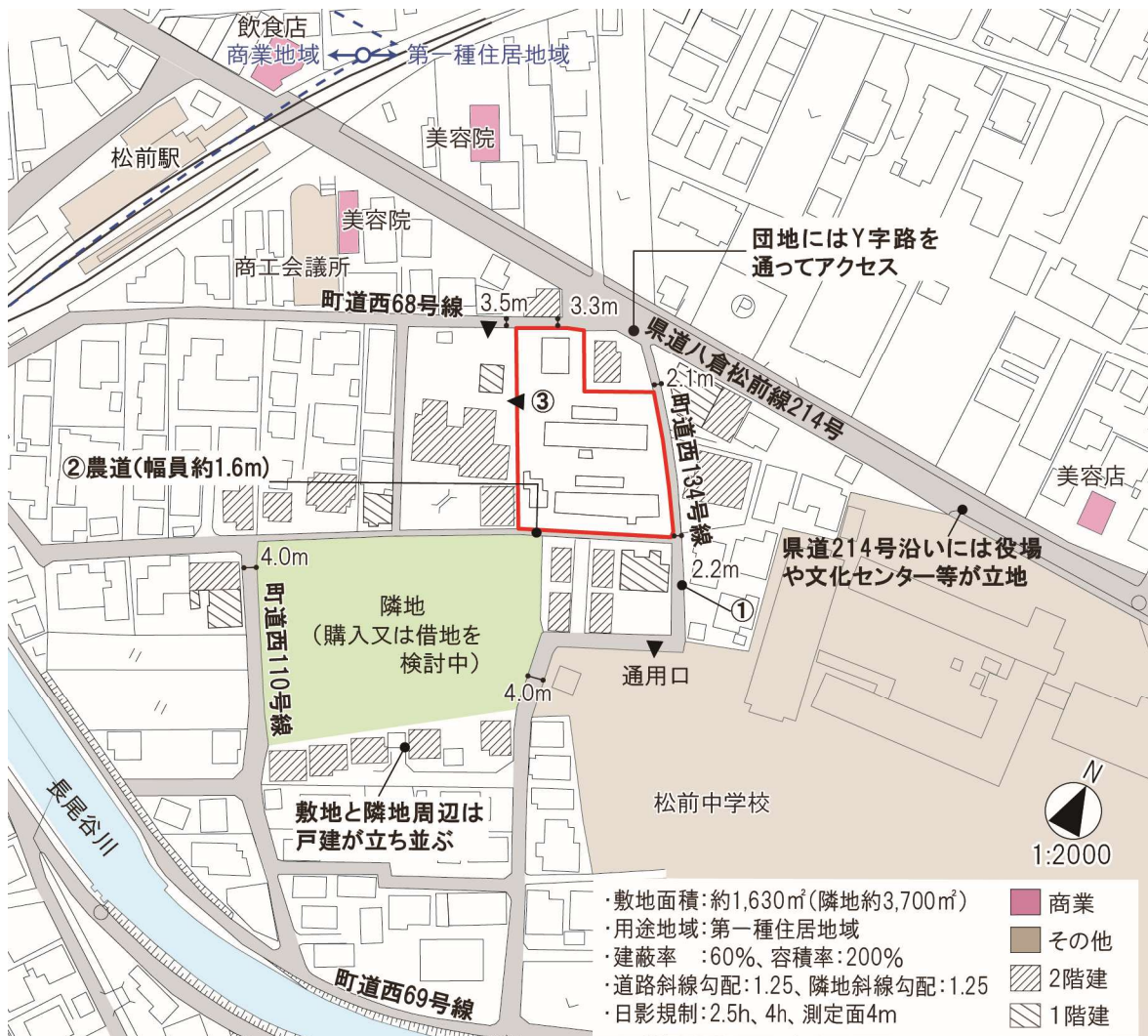
(1) 敷地条件

活かしたい特徴

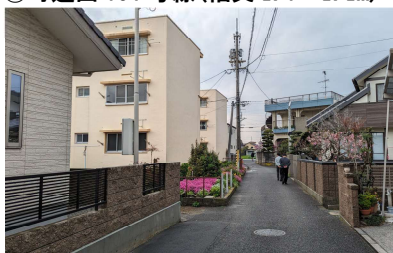
- ・町の中心部に位置し、松前駅や文化センター等の公共施設からも近く、アクセスが良い。
- ・敷地南側は松前中学校に隣接しており、子どもたちの活気が感じられる。
- ・隣地の購入による一体的整備の検討も可能。

課題

- ・敷地周辺の道路が狭く離合しにくい。
- ・3～5mの洪水浸水想定区域で、浸水時の避難に配慮が必要。



① 町道西134号線（幅員2.1～2.2m）



② 農道（幅員約1.6m）



③ 敷地西側から民家への出入口



(2) 建替イメージ案

整備方針

住まい(中層) × 公共交通 × 学校 × サードプレイス

導入キーワード：戸数確保、地域動線、モビリティハブ、カーシェア、福祉送迎連携、サードプレイス、地域クラブ拠点、学習支援・学習塾機能、防災(浸水対策)



	北棟・南棟	東棟
敷地面積	計 約 3,700 m ²	約 1,630 m ²
建築面積	計 約 1,160 m ²	約 270 m ²
延床面積	計 約 3,000 m ²	約 1,100 m ²
建蔽率	約 32%	約 17%
容積率	約 82%	約 68%
階数	3 階	5 階 一部 4 階
戸数	計 50 戸程度	20 戸程度
駐車台数	計 50~60 台程度	計 20 台程度

例2：まちの拠点となる集会所

キーワード：サードプレイス、地域クラブ拠点、学習支援・学習塾機能

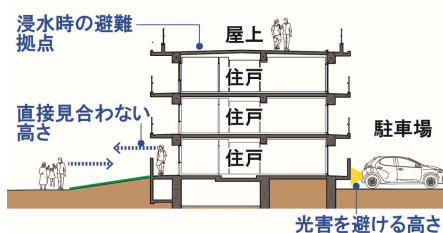
集会所にまちライブラリー等を併設。地元事業者も参画して運営方法等を議論し、地域に根差した施設づくりを行う。



例1 浸水リスクを考慮した建て方

キーワード：防災(浸水対策)

洪水時の浸水を考慮して、住棟の1階フロアレベルを上げる。住戸と屋外の高低差を確保することは、駐車場からの光害防止や防犯性、プライバシーの確保にも有効。また屋上は洪水時の避難拠点として機能をつける。



例3：生活しやすい動線の確保とモビリティ連携

キーワード：モビリティハブ、カーシェア、福祉送迎

建替用地に敷地内通路を設け、生活動線を確保する。町の中心部という特徴を活かして移動サービスの拠点とし、福祉送迎等と連携する。



5-3. 二名住宅

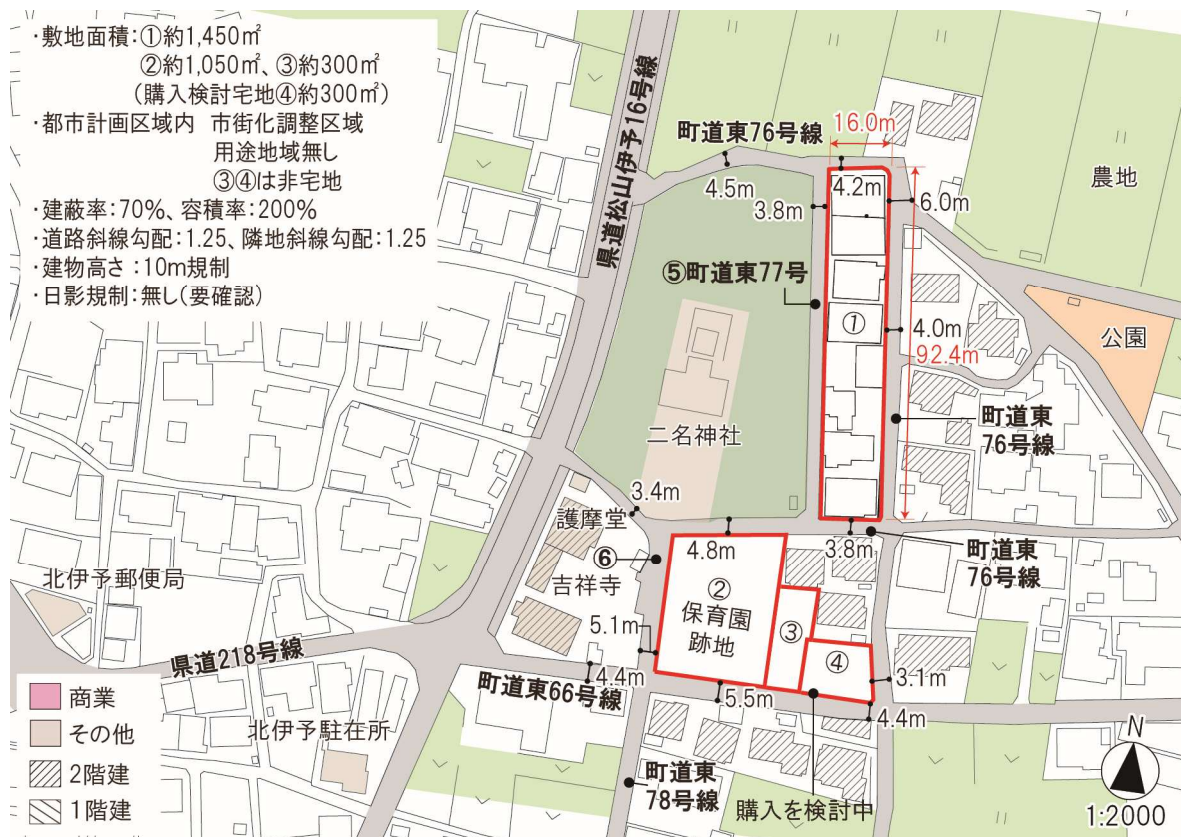
(1) 敷地条件

活かしたい特徴

- ・JR 北伊予駅から徒歩約5分、買い物施設も比較的近く、一定の生活利便性がある。
- ・敷地西側に二名神社、北側に農地が広がり、落ち着いた地域環境になっている。
- ・①敷地だけでなく、町有地である②保育園跡地と③隣地(非宅地)も活用できるほか、④敷地(非宅地)の購入も検討している。

課題・留意事項

- ・町の中心部から離れた市街化調整区域。
- ・敷地東側と南側は戸建て低層住宅で、日影やプライバシーの配慮が必要。
建物高さは 10m までの規制がある。



②保育園跡地



⑤町道東 77 号線（幅員約 3.8m）



⑥町道東 78 号線（幅員 5.1m）



(2)建替イメージ案

整備方針

住まい(低層) × 環境 × 子育て支援 × 学び

導入キーワード: 3面採光の住まい、仮移転無し、地域優良賃貸住宅、コミュニティミックス、コミュニティラウンジ、保育園跡地(子育て支援、託児)、学び、神社・お寺



	A～B棟 公営住宅	C～F棟 地域優良賃貸住宅
敷地面積	計 約 1,050 m ²	計 約 1,450 m ²
建築面積	計 約 520 m ²	計 約 600 m ²
延床面積	計 約 1,000 m ²	計 約 1,100 m ²
建蔽率	約 50%	約 42%
容積率	約 95%	約 76%
階数	2 階	2 階
戸数	計 16 戸程度	計 16 戸程度
台数	計 20 台程度	計 20 台程度

例1 地域優良賃貸住宅(C～F棟)

キーワード: コミュニティミックス、子育て支援
神社に隣接する落ち着いた地域環境を活かし、子育て支援の地域優良賃貸住宅として活用。



例2 学習塾など学びの場(非宅地施設部分)

キーワード: 学び

親の留守中に見守りを兼ねた宿題カフェや学習塾等の導入も検討し、子育てをバックアップする。



例3 コミュニティラウンジ

キーワード: 子育て支援

公営住宅に共用ルームを設け、地域優良賃貸住宅を含む入居者同士が顔を合わせる場、天候に左右されずに子どもが遊べる場に設えることも可能。



5-4. 神子舞住宅

(1) 敷地条件

活かしたい特徴

- ・県道松山伊予線 326 号から一段奥まった場所で、敷地北側はスーパー、ドラックストアが立ち並び、利便性が良い。
- ・第一種中高層住居専用地域であり、4階以上の住宅を計画できる。

課題・留意事項

- ・周辺に生活利便施設は多いが、広場等の滞留スペースは無い。
- ・3～5mの洪水浸水想定区域で、浸水時の避難に配慮が必要。
- ・敷地西側の倉庫、南側の駐車場は、将来的に沿道側商業、宅地への用途変換も見込まれる。



(2)建替イメージ案

整備方針

住まい(高層) × 商業 × イベント広場 × 防災

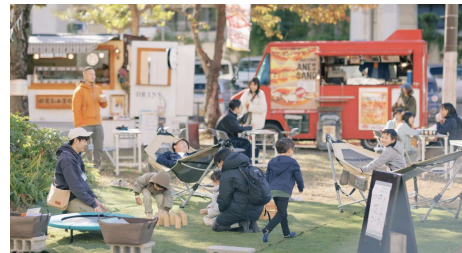
導入キーワード：戸数確保、コンパクト住棟、店舗(飲食、健康)、イベント広場、キッチンカー、マルシェ、チャレンジショップ、フリーマーケット、防災(浸水対策)



	北棟・南棟
敷地面積	計 約 3,000 ㎡
建築面積	計 約 540 ㎡
延床面積	計 約 2,250 ㎡
建蔽率	約 18%
容積率	約 75%
階数	5 階
戸数	35 戸程度
台数	35～42 台程度

例1 青空リビング

小さな空き地のような広場に設え、買物待ちの子どもたちのちょっとした遊び場、買物帰りの休憩スペースなどに活用。県道から控えた立地で子どもも安全に集いやすい。



例2 青空リビングでのコミュニティイベント

キーワード：イベント広場、キッチンカー、マルシェ、チャレンジショップ、フリーマーケット

スーパー横の立地を活かし、不定期で地元農家の朝市やマルシェ等ちょっとしたイベントスペースに活用。「飲食店が少ない」という声に応えて昼食等を提供するキッチンカースペースも整備。趣味のチャレンジショップ等自由な使い方ができる。



例3 地域に開かれた集会所

キーワード：地域拠点

青空リビングに面した集会所は、地域に開かれた交流の場として、老朽化した筒井公民館で開催されてきた季節折々のイベント等も引き続き楽しめる場とすることも検討する。



5-5. 宗意箱住宅

(1) 敷地条件

活かしたい特徴

- ・町内で唯一広い敷地を確保でき、多様な使い方の検討が可能。余剰地を確保することもできる。

課題・留意事項

- ・進入路の幅員が確保されていない。
- ・敷地が密集住宅地で、広場や飲食等の店舗等がほとんどない。
- ・建替えまでの期間中、空き家や空き地への対応が必要。
- ・3～5mの洪水浸水想定区域で、浸水時の避難に配慮が必要。



①町道西 75 号線（幅員 4.0m）



②町道西 75 号線と町道 81 号線を結ぶ水路



③点在する空き家・空き地



(2)土地利用パターンの検討

- ・ 宗意箱住宅については、県道 22 号線と町道西 81 号線を結ぶ新設道路の整備状況、建替えまでの空き家の増加及びそれによる地域に与える影響、次頁に掲げる導入機能に関するキーワード等を総合的に勘案して整備方針を決定することが望ましい。
- ・ 新設道路の整備時期や空き家の状況等を考慮すると、次のような土地利用パターン等が想定される。今後、各パターンの利点や課題を整理しながら継続して検討する方針とする。

■新設道路の整備時期等に応じた土地利用パターン例

土地利用パターンの考え方	土地利用パターン図
A 案 建替えと余剰地を一括整備 新設道路の整備完了後に建替えと余剰地を一括して整備。早期の事業完了と地域価値の向上、事業者提案の自由度の向上を狙う。道路整備に伴うポテンシャルアップと連動する事業となるため、このスケールの整備事業を担える民間事業者にとっては様々な提案ができる可能性が高まる。	町営住宅の3階化を図ることで余剰地にすることも可能 町営住宅 公園 施設 新設道路 建替用地 余剰地
B 案 新設道路整備が遅延した場合に先行して部分建替え 新設道路の整備が A 案より後送りになる場合に、新設道路以北のゾーンを対象として、部分建替を先行させて事業を着実に進める。新設道路以南の余剰地活用等はタイミングが遅れるため、町営住宅整備と分離して事業者を公募する可能性が高くなる他、訴求力のある計画となりにくい等の課題がある。	町営住宅 公園 施設 新設道路 建替用地 余剰地 1工区 2工区
C 案 ステップ1・2と並行した先行部分建替え 空き家の増加に伴う地域への影響等をできるだけ減らすために、ステップ1・2と並行して、空き家がまとまった住棟から除却。除却エリアでの部分建替を先行させ、早期に地域イメージを改善する。ステップ1・2の時期が重複するため、財政との調整が必要。 ＊小単位の建替事業を連鎖させるため、PFI 事業ではなく直接建設を想定。	町営住宅 公園 施設 新設道路 建替用地 余剰地 既存用地 1期 2期 3期

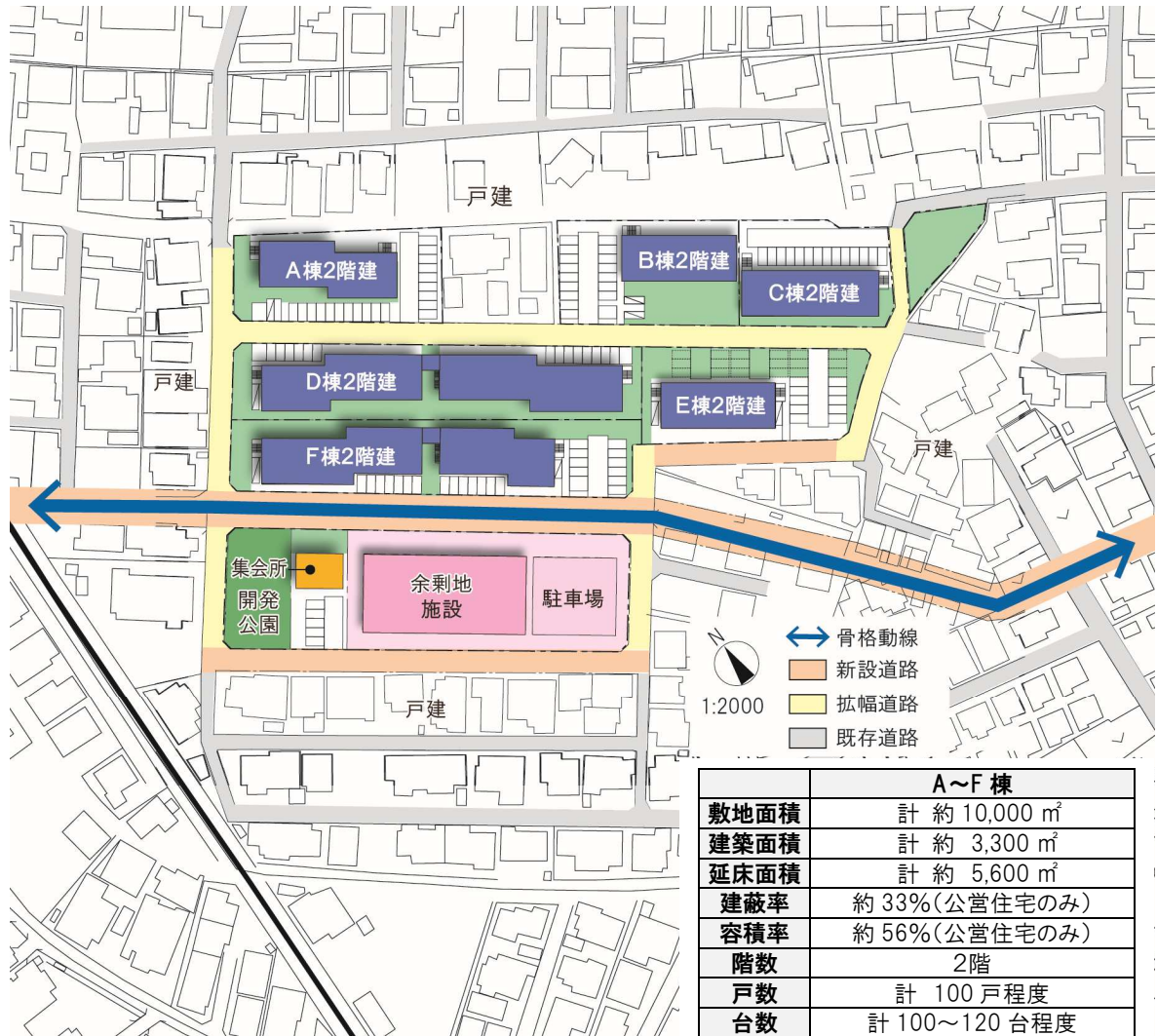
(3)建替イメージ案

- ・「A案：建替えと余剰地を一括整備」の場合の建替イメージ案は、次のとおりである。

整備方針

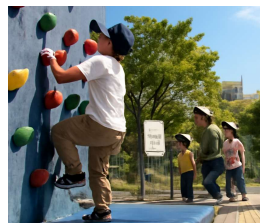
住まい(低層)× 余剰地活用 × 道路整備 × 公園 × 防災

導入キーワード： 住戸と庭の一体性、余剰地活用、生活機能の多様化、公園・防災公園、防災(浸水対策)、道路整備、空き家対策、空き地の暫定利用、チャレンジショップ



例1 公園内のチャレンジショップ、防災公園 キーワード： チャレンジショップ、防災公園

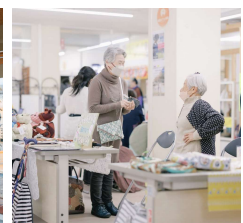
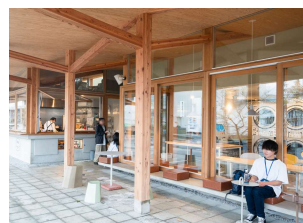
公園は地域住民のアイデアを形にする拠点や、公園で楽しめる遊具の貸出し、飲食の提供等を行う。また防災公園として、水を一時的に貯留する遊水地や浸水設備、レインガーデン等の導入を検討する。



例2 余剰地活用(高齢者福祉施設)

キーワード： 余剰地活用、生活機能の多様化

住宅地に馴染みやすい高齢者住宅等の福祉施設等に活用。そこに入居者や地域住民も利用可能な共用ダイニングスペース、地域の高齢者が店番を行う駄菓子屋コーナーやピアノコーナー等を計画するなど、地域の安心・高齢者と子どもの自然な交流が育まれる場を目指す。



6. 事業スケジュール等

6-1. 事業スケジュール

- ・令和9年度に再編整備事業の第一弾となる平松住宅の事業者公募が開始された場合の事業スケジュールを示す。大きく、次の3ステップで事業を進める。

ステップ1（令和9～15年度）：平松の建替え＋義農・義農アパートの用途廃止・集約
 ステップ2（令和12～18年度）：神子舞・二名の建替え＋今新開・堅田・正仙寺・小斉院の用途廃止・集約
 ステップ3（令和15～23年度）：宗意箱の建替え＋江川の用途廃止・集約

- ・本事業スケジュールに沿って順調に事業が進んだ場合、令和22年度には、町営住宅のストック数は概ね30年後の目標管理戸数に相当する220戸となる。

■事業スケジュール表

	建設年度	管理戸数	入居戸数	本調査		事業期間									
				R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
義農住宅	S27	12	10	12	12	12	12	12	12	12					
義農アパート	S28	24	20	24	24	24	24	24	24	24	移転	用途廃止 解体			
平松住宅 ①平松住宅隣地 ②平松住宅	S29		21	24	24	24	24			50	50	70			
堅田住宅	S46-47	36	24	36	36	36	36	36	36	36	移転①	36			
今新開	S35	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
小斉院住宅	S38	8	4	8	8	8	8	8	8	8	8	8			
正仙寺住宅	S39	4		4	4	4	4	4	4	4	4	4			
二名住宅 ①二名住宅隣地 ②二名住宅	S40	14	10	14	14	14	14	14	14	14	14	16			
神子舞住宅	S48-49	30	21	30	30	30	30	30	30	30	30	30			
宗意箱住宅	S36-39	98	60	98	98	98	98	98	98	98	98	98			
江川住宅	S49-52	83	69	83	83	83	83	83	83	83	83	83			
計		310	240	334	334	334	334	310	310	360	244	316			

	建設年度	管理戸数	入居戸数	事業期間											
				R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24			
義農住宅	S27	12	10	民間活用		民間活用									
義農アパート	S28	24	20												
平松住宅	S29	24	21	70	70	70	70	70	70	70	70	70			
堅田住宅	S46-47	36	24	36	移転②	用途廃止 解体									
今新開	S35	1	1	1	移転	用途廃止 解体									
小斉院住宅	S38	8	4	8	移転	用途廃止 解体									
正仙寺住宅	S39	4	3	4	移転	用途廃止 解体									
二名住宅 ①二名住宅隣地 ②二名住宅	S40	14	10	16	16	16	16	16	16	16	16	16			
神子舞住宅	S48-49	30	21		35	35	35	35	35	35	35	35			
宗意箱住宅	S36-39	98	60	98	98	30	60	100	100	100	100	100			
江川住宅	S49-52	83	69	83	83	83	83	83	83	移転	用途廃止 解体				
計		334	243	316	302	204	234	264	304	221	221	221			

6-2. 移転計画

(1) 建替住宅への移転を希望する世帯の状況

- ・町営住宅の入居者に対するアンケート調査（令和 6.3）における建替住宅への移転希望の状況を示す。回答のあった 151 世帯のうち、114 世帯（75%）が建替住宅への移転を希望している。これに、全てのアンケート未回答世帯が建替住宅への移転を希望すると仮定した場合、建替住宅への移転を希望する世帯は 206 世帯となる。
- ・206 世帯は、建替住宅への移転希望世帯の最大値と考えられる。また、事業期間中の退去等や建替住宅の家賃の高さ等を理由とする既存町営住宅等への移転希望の増加により、低減していくことが予想されるが、この 206 世帯の建替住宅への移転を想定して、移転計画を立案する。

■移転希望世帯の状況

住宅名	管理戸数	入居世帯	建替住宅希望※1 希望数／回答数	建替住宅希望 未回答を考慮※2	備考
義農住宅	12	8	6/8	7	
義農アパート	24	19	10/16	14	
平松住宅	24	19	11/15	17	
今新開住宅	1	1	0/0	1	
宗意箱住宅	98	59	32/39	56	
小斉院住宅	8	4	4/4	4	
正仙寺住宅	4	3	0/2	3	
二名住宅	14	10	8/8	10	
堅田住宅	36	21	10/17	18	
神子舞住宅	30	19	16/18	17	
江川住宅	83	64	17/24	59	仮移転先に そのまま入 居は全住宅 で最も多い
合計	334	227	114/151	206	

※1 義農住宅、義農アパート、小斉院住宅、二名住宅、堅田住宅は、希望の移転先に「建替えた他の新しい町営住宅」と回答した数。平松住宅、正仙寺住宅、宗意箱住宅、堅田住宅、神子舞住宅、江川住宅、今新開住宅は、希望の住替え先に「建替えた新しい町営住宅」「仮移転先の住宅にそのまま入居」と回答した合計数。

※2 「未回答」世帯が全て建替住宅へ移転希望と仮定して※1に「未回答」を加算した数。なお、ここでの「未回答」世帯とは、「アンケートに未回答」及び「アンケートには回答したが当該設問に未回答」の世帯である。

※3 建替事業の実施までに退去、滅失等による世帯減が見込まれるが、考慮していない。

(2)移転計画

- ・「仮移転先の住宅にそのまま入居」希望世帯は仮移転先への入居、その他の世帯は建替住宅に入居すると想定した場合、建替住宅への移転世帯は 206 世帯と見込まれる。その想定に基づく移転計画は、次のとおりである。なお、各ステップの計画・設計段階で、改めて移転希望等に関する意向調査を行い、移転計画の見直しを行うこととする。
- ・建替対象の平松・二名及び集約される義農・義農 AP・正仙寺・小斉院・今新開、堅田の 8 住宅の現入居世帯については、仮移転することなく建替住宅への入居が可能と見込まれる。
- ・一方、神子舞の 17 世帯（ステップ 1）、宗意箱の 56 世帯（ステップ 2）については、仮移転が必要となるが、今後の意向調査等に応じてこの数は減少していくことが予想される。

■ステップ 1：平松住宅 70 戸程度整備



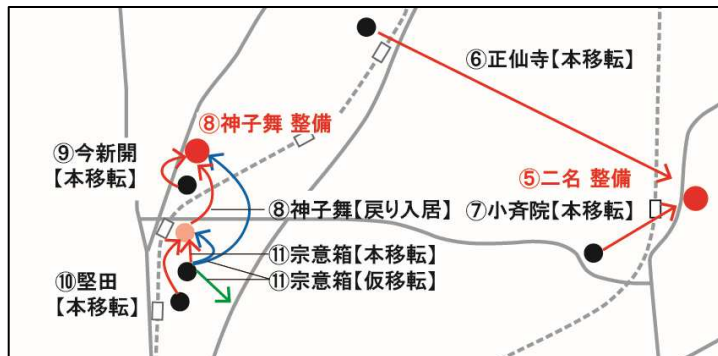
凡例
本移転
仮移転(町営住宅)
仮移転(賃貸)

	建替住宅希望世帯	
	移転前	移転後
平松住宅	17	①平松隣地 17
義農住宅	7	②平松隣地 7
義農アパート	14	②平松隣地 14
堅田住宅	18	③平松隣地 11
		③平松 4
		堅田住宅残 3
神子舞住宅	17	④平松隣地 1※
		④平松 16
計		平松 20 平松隣地 50

※「仮移転先の住宅にそのまま入居」希望

■ステップ 2：二名住宅 16 戸程度※、神子舞住宅 35 戸程度整備

※町営住宅 16 戸に加え地域優良賃貸住宅 16 戸の整備を検討中。基本計画で検討を深める。



	建替住宅希望世帯	
	移転前	移転後
二名住宅	10	⑤二名隣地 10
正仙寺住宅	3	⑥二名隣地 3
小斉院住宅	4	⑦二名隣地 4
計		二名隣地 17※

※現在の検討条件下では現計画の 16 戸程度を上回るが、17 世帯は最大値であり、計画・設計段階で意向調査を行い、対応を検討する。

	建替住宅希望世帯	
	移転前	移転後
神子舞住宅	仮移転中 16	⑧神子舞 16
今新開住宅	1	⑨神子舞 1
堅田住宅	3	⑩平松 3
		⑪平松 3※
		⑪平松 10
宗意箱住宅	56	⑪神子舞 18
		⑪民賃 25
計		神子舞 35

※「仮移転先の住宅にそのまま入居」希望

■ステップ 3：宗意箱住宅 100 戸程度整備



- 建替住宅
- 既存住宅
- 移転対象住宅
- 本移転
- 仮移転(公営)
- 仮移転(民間)

	建替住宅希望世帯	
	移転前	移転後
宗意箱住宅	仮移転中 53	⑫宗意箱 53
江川住宅	59	⑬宗意箱 47
		⑬平松 6
		⑬神子舞 6
(新規入居)		平松 4
(新規入居)		神子舞 12
計		宗意箱 100

7. 基本計画への展開

ここまで、町営住宅再編整備事業の基本構想として、11 の町営住宅の集約・建替えの方向性等を提示した。事業が順調に進んだ場合、令和 9 ～23 年度の事業スケジュールを予定しており、ステップ 1 の平松、及びステップ 2 の二名及び神子舞については令和 9 ～18 年度の 10 年間の事業完了を目指すこととしている。

この 10 年間のステップ 1 ～2 を第一期事業として位置付け、より具体的な事業化を見据えた「基本計画」の策定及び民間活力導入の可能性について検討を進めることとする。