

官民対話検討事業概要書

項目	記入欄
1. 団体名	松前町
2. 事業名	(仮称) 町営住宅再編整備事業
・事業内容 ※事業の内容をご記入下さい	<p>①町営住宅の建替え（改良住宅は除く）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町内に 11ヶ所ある全ての町営住宅を 5ヶ所（平松、宗意箱、二名、神子舞、江川）に現地集約建替え ・建替えと合わせた公的賃貸住宅（定住促進・子育て支援等想定）の建設 <p>※建替え予定住宅は松前町公営住宅等長寿命化（以下、長寿命化計画）の内容を基本とするが、事業者の提案により計画変更可能</p> <p>②民間賃貸住宅の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅の借上げ公営住宅化 （現入居者の移転先の選択肢・公営住宅整備戸数減・建替工事期間中の仮住まいの確保） <p>③余剰地等の利活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現町営住宅用途廃止後の跡地利活用（約 4,300 m²） ・建替予定敷地内の余剰地活用（宗意箱住宅敷地：18,000 m²） ・建替予定建物の複合施設化 ・義農住宅の用途変更を伴う利活用 <p>④再編整備された施設の維持管理・運営</p>
・事業実施で重視する点	<p>①全ての町営住宅が老朽化（旧耐震・バリアフリー非対応）していることから、今後予想される自然災害にも対応できる町営住宅への計画的かつ早期の再編整備事業としたい。</p> <p>②公営住宅のあり方から検討をし、単なるハコモノ整備とせず、まちづくりの視点を交える。整備施設に新たな機能を付加することで現入居者だけでなく、周辺住民にも喜ばれる整備事業としたい。</p>
・事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	<p>①. 新設 ②. 建替え ③. 改修 ④. 管理運営のみ</p> <p>⑤. 公有地活用 6. 包括委託</p> <p>⑦. その他（民間賃貸住宅利用）</p>
・施設等の用途	公営住宅（賃貸住宅）

3. サウンディングの目的	<ul style="list-style-type: none"> ・市場性調査（本案件に対する 関心の有無） ・望ましい事業範囲・規模の確認 （事業内容全てを1つの事業とできるか等） ・事業化検討（基本計画作成前）の課題整理 	
4. 事業対象地の概要		
① 所在地(交通情報含む)	松前町内：配置図参照	
② 敷地面積	松前町公営住宅一覧表参照	
③ 土地利用上の制約	松前町公営住宅一覧表参照 ※二 名：隣接する旧二名保育所跡（現在更地）利用可能 市街化調整区域のため都市計画法の開発許可が必要 ※平 松：進入路狭小 ※宗意箱：進入路狭小（現在進入路周辺拡幅計画中）	
④ 所有者	全ての住宅の土地・建物：松前町	
⑤ 周辺施設等	町全域（20.41 km ² ）が平坦な可住地であるため一般的には日常の買い物、医療、福祉、文化施設等の利便性は支障なし	
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・義 農：古くからある市街地 ・義農AP：古くからある市街地 ・平 松：行政施設及び中学校の近隣であり、伊予鉄松前駅も付近にあることから交通の利便性も高い ・今新開：住宅地 ・宗意箱：住宅地（町営住宅用地が最も広い） 数年に一度の大雨の際に水害被害がある ・小斎院：市街化調整区域 ・正仙寺：市街化調整区域 ・二 名：住宅地（市街化調整区域） ・堅 田：住宅地（敷地が成形でない） ・神子舞：幹線道路付近であり商業施設も近隣にあることから利便性が高い。町営住宅の中で唯一、第一種中高層住居専用地域に位置している。 数年に一度の大雨の際に水害被害がある ・江 川：公民館・幼稚園・小学校の近隣 	
⑦ その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）		
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後(予定)
① 施設名称	松前町公営住宅一覧表参照	
② 施設の延床面積	同上	

③ 建物の構成(構造、階数)	同上	
④ 主な施設の内容、導入機能	公営住宅	公的賃貸住宅+複合化する用途(公園・テナント・福祉施設等想定)
⑤ 運営状況 (運営主体、事業手法等)	直営	指定管理者・コンセッション
⑥ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	松前町の大部分が洪水浸水想定区域であることから全ての住宅が浸水被害対策非対応となっている	浸水被害対策された町営住宅
5-2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後(予定)
① 施設名称		
② 規模、能力 等		
③ 運営状況 (運営主体、事業手法等)		
④ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		
6. 事業環境		
① 人口、高齢化率	松前町の人口：30,417人(令和5年10月末) 高齢化率：31.3%(令和3年度版松前町統計書)	
② 対象地周辺の人口構成	0～14歳：13.3% 15～64歳：55.1% 65歳以上：31.3% (令和3年度版松前町統計書)	
③ 市民意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化計画内アンケート結果参照 ・令和5年度：建替え及び住替えに関する現入居者へアンケート調査予定 	
7. 事業関連		
① 現状及び課題	<ul style="list-style-type: none"> ・全ての町営住宅建物が旧耐震基準で建設されており、駐車場やバリアフリー化など整備がされていない。 ・現入居者の多数は低所得の高齢者であり、移動や買い物が困難な入居者が一定数存在する。 ・建替工事期間中の現入居者への負担が少ない計画的な移転が必要。 ・全体再編整備完了まで最短で20年後の長期計画となっており、 	

	その間の自然災害への対応が困難。
② 目的、考え方・基本方針	<p>【バリューアップ・イメージチェンジ】 長寿命化計画内にある「SDGs×公営住宅」の考え方を踏まえ、まちづくりや防災の視点を交えた新たな機能を町営住宅に付加することで現入居者だけでなく周辺住民にも喜ばれる整備とし、町営住宅のイメージチェンジを図る。</p> <p>【コストダウン・スピードアップ】 従来の直営整備にはない民間事業者のノウハウを活かし、民間賃貸住宅の活用や建替整備費に関して、コスト及び事業期間を圧縮したい。また事業期間の圧縮に関しては、現在の町営住宅が全て旧耐震基準であることから、想定される南海トラフ巨大地震発生前の早期の整備完了を目指したい。</p> <p>【ローカルファースト】 官民連携の事業化を行ううえでは地元事業者の活躍が必須である。施設整備に関する建設業だけではなく、運営事業者としても地元業者に積極的に関わっていただきたいと考える。</p>
③ 前提条件	町営住宅管理戸数（334戸）の確保
④ 事業スケジュール(案)	令和5年度：現入居者へアンケート調査（予定） 令和6年度：民間賃貸住宅関係調査＋基本計画策定 令和7年度：導入可能性調査、事業者選定 令和8年度：事業者選定 令和9年度：整備事業開始
8. 対話内容 ※意見・提案を求める内容をご記入ください。	①市場性調査（本案件に対する関心の有無） ②望ましい事業範囲・対象（公営住宅建替・民間賃貸住宅活用・余剰地等の活用・公営住宅の維持管理及び運営）・事業期間 ③想定される公営住宅以外の付加機能 ④今後必要となる情報
9. 対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません。	①. 設計 ②. 建設 ③. ビル管理 ④. 金融 5. 保険 ⑥. 不動産 ⑦. 運営 ⑧. その他（まちづくり、スーパーマーケット、介護福祉、子育て・教育、交通、松前町内業者全般）

■ 関連情報

関連情報 ※添付する資料に○	①. 事業対象地（施設）の位置図 2. 事業対象地（施設）の周辺情報 3. 事業対象地（施設）の現況写真 4. 既存事業の稼働状況（来場者数の推移・属性、事業収支等）
-------------------	--

	⑤. その他（松前町公営住宅一覧表、松前町公営住宅等長寿命化計画（概要版）、ハザードマップ）
--	--

■ 連絡先

団体名	松前町
住所	愛媛県伊予郡松前町大字筒井 631 番地
部署名	産業建設部まちづくり課（住宅係・営繕係）
役職	（住宅係）係長・（営繕係）技師
氏名	田中 孝幸・宮内 健志
電話番号	089-985-4136
メールアドレス	233kenchiku@town.masaki.ehime.jp
備考	https://www.town.masaki.ehime.jp/soshiki/11/20988.html （松前町公営住宅等長寿命化計画）

以 上