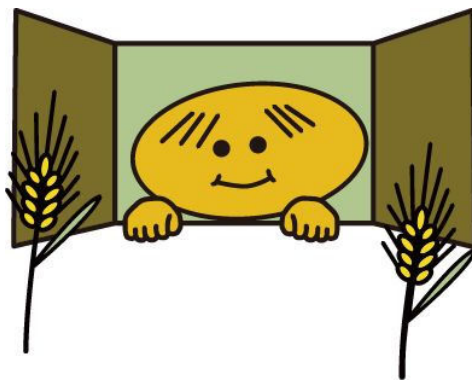


松前町 公営住宅等長寿命化計画

概要版



■令和4年3月

■愛媛県松前町

1 計画策定の背景と目的

<p>背景</p>	<p>本町では、平成23年3月に「松前町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ってきた。</p> <p>その後、公営住宅に関連する「住生活基本計画・全国計画」（平成28年3月）や「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月）などの計画等が策定され、平成28年8月には「公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「改定指針」という。）」が改定された。</p>
<p>目的</p>	<p>本計画は、改定指針に基づき、公営住宅等の維持管理事業及び機能の更新・改善事業の効率化並びにライフサイクルコストの縮減を図るとともに、供給方法やその具体的な実施方策等、今後の公営住宅等の在り方について総合的なマネジメント計画を策定することを目的として、公営住宅等長寿命化計画を策定する。</p>
<p>計画の期間</p>	<p>令和3年度から令和12年度まで（10年間）</p>
<p>計画の位置づけ</p>	<p>本計画は、第5次松前町総合計画、松前町公共施設等総合管理計画を上位計画とし、その他関連計画との整合を図りながら策定する。</p>

2 松前町の概況

<p>人口・世帯数の推移と年齢3区分別人口</p>	<p>国勢調査によると、人口は、平成22年以降は減少を続け、世帯数は平成27年まで増加傾向にある。また、年齢3区分別人口の推移を見ると、15歳未満の年少人口が減少し、65歳以上の高齢人口が増加するという傾向が続いている。高齢人口の比率は、平成7年の16.2%から平成27年には29.0%に上昇している。</p> <table border="1"> <caption>人口・世帯数の推移</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>人口</th> <th>世帯数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成7年</td> <td>30,106</td> <td>9,857</td> </tr> <tr> <td>平成12年</td> <td>30,277</td> <td>10,508</td> </tr> <tr> <td>平成17年</td> <td>30,564</td> <td>11,036</td> </tr> <tr> <td>平成22年</td> <td>30,359</td> <td>11,308</td> </tr> <tr> <td>平成27年</td> <td>30,064</td> <td>11,525</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <caption>年齢3区分別人口の推移</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>15歳未満 (%)</th> <th>15~64歳 (%)</th> <th>65歳以上 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成7年</td> <td>16.6%</td> <td>67.2%</td> <td>16.2%</td> </tr> <tr> <td>平成12年</td> <td>15.0%</td> <td>65.4%</td> <td>19.5%</td> </tr> <tr> <td>平成17年</td> <td>14.4%</td> <td>63.6%</td> <td>22.0%</td> </tr> <tr> <td>平成22年</td> <td>13.8%</td> <td>61.0%</td> <td>25.1%</td> </tr> <tr> <td>平成27年</td> <td>13.4%</td> <td>57.6%</td> <td>29.0%</td> </tr> </tbody> </table>	年次	人口	世帯数	平成7年	30,106	9,857	平成12年	30,277	10,508	平成17年	30,564	11,036	平成22年	30,359	11,308	平成27年	30,064	11,525	年次	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)	平成7年	16.6%	67.2%	16.2%	平成12年	15.0%	65.4%	19.5%	平成17年	14.4%	63.6%	22.0%	平成22年	13.8%	61.0%	25.1%	平成27年	13.4%	57.6%	29.0%
年次	人口	世帯数																																									
平成7年	30,106	9,857																																									
平成12年	30,277	10,508																																									
平成17年	30,564	11,036																																									
平成22年	30,359	11,308																																									
平成27年	30,064	11,525																																									
年次	15歳未満 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)																																								
平成7年	16.6%	67.2%	16.2%																																								
平成12年	15.0%	65.4%	19.5%																																								
平成17年	14.4%	63.6%	22.0%																																								
平成22年	13.8%	61.0%	25.1%																																								
平成27年	13.4%	57.6%	29.0%																																								

3 公営住宅等ストックの現況と課題

<p>管理戸数 (令和2年4月時点)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・12住宅、139棟399戸（町営住宅334戸、改良住宅65戸） ・入居戸数308戸、空家戸数91戸（政策空家94戸） 																								
<p>建設年度</p>	<p>①町営住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和30～40年代に全体の約64%が建設された。 ・平成以降に建設された町営住宅はない。 <p>②改良住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年～平成10年にかけて建設された。 <table border="1" data-bbox="464 633 837 846"> <thead> <tr> <th>建設年代</th> <th>戸数</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昭和20～29年度</td> <td>60</td> <td>18.0%</td> </tr> <tr> <td>昭和30～39年度</td> <td>111</td> <td>33.2%</td> </tr> <tr> <td>昭和40～49年度</td> <td>104</td> <td>31.1%</td> </tr> <tr> <td>昭和50～59年度</td> <td>59</td> <td>17.7%</td> </tr> <tr> <td>昭和60年～平成7年度</td> <td>0</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td>平成8年度以降</td> <td>0</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>334</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table>	建設年代	戸数	割合	昭和20～29年度	60	18.0%	昭和30～39年度	111	33.2%	昭和40～49年度	104	31.1%	昭和50～59年度	59	17.7%	昭和60年～平成7年度	0	0.0%	平成8年度以降	0	0.0%	合計	334	100.0%
建設年代	戸数	割合																							
昭和20～29年度	60	18.0%																							
昭和30～39年度	111	33.2%																							
昭和40～49年度	104	31.1%																							
昭和50～59年度	59	17.7%																							
昭和60年～平成7年度	0	0.0%																							
平成8年度以降	0	0.0%																							
合計	334	100.0%																							
<p>構造</p>	<p>町営住宅は、構造は「木造」と「耐火（中層耐火建築物）」の割合が高くなっている。木造は昭和30年代に集中して建設された。改良住宅は、全ての住戸が低層耐火建築物で建設されている。</p> <table border="1" data-bbox="464 1131 890 1261"> <thead> <tr> <th>建設年代</th> <th>戸数</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>木造</td> <td>125</td> <td>37.4%</td> </tr> <tr> <td>簡二（簡易耐火2階建）</td> <td>78</td> <td>23.4%</td> </tr> <tr> <td>中耐（耐火建築3～5階建）</td> <td>131</td> <td>39.2%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>334</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table>	建設年代	戸数	割合	木造	125	37.4%	簡二（簡易耐火2階建）	78	23.4%	中耐（耐火建築3～5階建）	131	39.2%	合計	334	100.0%									
建設年代	戸数	割合																							
木造	125	37.4%																							
簡二（簡易耐火2階建）	78	23.4%																							
中耐（耐火建築3～5階建）	131	39.2%																							
合計	334	100.0%																							
<p>既存入居者 アンケート調査</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・配布期間：令和2年10月24日～11月2日 ・回収率：47.2%（配布数307通、回収数145通） ・主な設問 <ul style="list-style-type: none"> ■現在お住まいの町営住宅や住宅まわりの環境についての満足度（満足度が高いもの） <ul style="list-style-type: none"> 「日当たりの良さ」「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」 「通勤・通学などの利便性」 （満足度が低いもの） <ul style="list-style-type: none"> 「地震・台風等の災害時における住宅の安全性」「結露やカビの発生の有無」「高齢者・障がい者対応（室内の段差や手すりの有無）」 ■町営住宅の建替えに当たって、考慮すべき点で重要と思うもの <ul style="list-style-type: none"> 「低額所得者への家賃の配慮」80.0%、「高齢者や障がい者にも使いやすい設備の充実」66.7%、「駐車場や自転車置場の確保」が32.5% 																								

課題整理	<p>①公営住宅等の現況からの課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数経過住宅への対応 建物の劣化が進んでいることや高齢者等への対応や生活環境として社会的要求を満たす住宅になっていないという問題を抱えている。 <p>②住民アンケートからの課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等の対策 入居者の高齢化が進んでいることから高齢者が安全に住むことができる対策を講じる必要がある。 ・安全性の確保 本町の公営住宅等は全て洪水浸水想定区域に含まれており、早期避難情報の確実な連絡体制の整備などソフト対策の充実が必要である。
------	--

4 長寿命化に関する基本方針

基本方針と目標	<p>①居住水準の向上と安全性の確保</p> <p>②長期活用可能なストックの形成</p> <p>③高齢者等が安全・安心に暮らせる居住環境の形成</p> <p>④地域バランスの確保</p> <p>⑤公営住宅等用地の効率的な活用</p> <p>⑥適切な管理体制の検討</p>
---------	--

5 長寿命化を図るべき公営住宅等

目標管理戸数	<p>令和12年における目標管理戸数：おおむね399 戸</p> <p>(本町の公営住宅等は老朽化が進んでおり、建替えを行う必要があることから、集約及び用途廃止を図りながら建替えを行い、計画期間末(令和12年)の目標管理戸数は現状維持とします。)</p>
ストック活用手法	<p>長寿命化を図るために既存の住宅を改定指針における判定評価基準に基づき、「建替」「用途廃止」「改善」等、判定を行う。</p> <p>判定結果は、下表のとおりとする。</p>

ストック活用手法判定結果

住宅名	建設年度	構造	耐用年数(経過)	判定結果(事業予定)	評価	外観
義農住宅	S27	低耐	R4	用途廃止 (再生改修・用途変更等を検討)	外壁等の劣化が著しいが、歴史的な価値や個性的な間取り・デザインなど評価すべき点もある。	
義農アパート	S28	中耐	R5	用途廃止	用途廃止後の活用方法は、義農住宅と一体で検討する。	
平松住宅	S29	中耐	R6	建替	駅に近い利便性の高い住宅であるため、建替えによる公営住宅需要対応することが望ましい。	

住宅名	建設年度	構造	耐用年数 (経過)	判定結果 (事業予定)	評価	外観
今新開住宅	S35	木平	H2	用途廃止	管理戸数が少なく、管理効率が悪い。	
宗意箱住宅	~S39	木平	~H6	現地建替	アクセス道路の整備が必要であるが、敷地面積が広く集約建替えが可能であり、公園や集会所の設置も可能である。	
小斉院住宅	S38	木平	H5	用途廃止	比較的近い位置にある二名住宅と集約することも可能である。	
正仙寺住宅	S39	木平	H6	用途廃止	管理戸数が少なく、管理効率が悪い。	
二名住宅	S40	木平	H7	建替	北伊予地区の公営住宅需要に対応するために建替えを行い、小斉院住宅と集約するなど地域バランスを考慮する。	
堅田住宅	~S47	簡二	~H29	用途廃止	進入路が狭く、敷地も不整形であることから、建替えても供給戸数増が図れない。	
神子舞住宅	~S49	簡二	~H31	建替	高度利用が可能で他の住宅との集約建替・供給戸数増が可能である。	
江川住宅	~S52	中耐	~R29	改善	耐用年限まで期間が残っているため、早期に外壁等の長寿命化改善事業を実施する。また、公共下水道整備に併せて浄化槽処理から直接放流に切り替える。	
新立浜 改良住宅 江川団地	~H10	低耐	~R49	維持管理	外壁等の長寿命化改善を実施し、給水塔方式を直接給水に切り替える。下水については江川住宅と併せて浄化槽処理から直接放流に切り替える。	

6 点検の実施方針

検の実施方針	年に2回程度「公共施設点検マニュアル（平成30年松前町公共施設等総合管理計画）」及び「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」にのっとり実施することを基本とし、その他、定期点検や計画修繕前の実施等、効率的に行う。
--------	---

7 計画修繕の実施方針

<p>計画修繕の実施方針</p>	<p>①コストの低減化 工事の効率性や費用の低減化を図るために修繕時期の整合を図る。</p> <p>②日常点検業務の計画への反映 日常点検の結果、不具合が生じた部位に緊急性がないと認められる場合は、計画修繕時期等との整合を図るように修繕時期を検討する。</p> <p>③修繕内容のデータベース化 修繕内容について本町が作成するデータベースに記録・蓄積し、将来の修繕・改善等に役立つようにする。</p>
------------------	--

8 改善事業の実施方針

<p>改善事業の実施方針</p>	<p>本計画において改善事業を実施する予定の住宅は「江川住宅」及び「新立浜改良住宅」の2住宅であり、長寿命化改善事業を実施する。</p> <p>■江川住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・早期に長寿命化改善を実施し、耐久性の向上を図った上で耐用年限に近づいた時点で建替事業を計画します。 ・外壁の長寿命化改善事業を行います。 ・浄化槽施設の老朽化に伴い、浄化槽処理をやめ、公共下水道への切替工事を行います。また、浄化槽の撤去に伴い跡地が発生することから、駐車場の整備を計画します。 <p>■新立浜改良住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年限まで約30年あることや屋根・外壁の劣化状況等を考慮し、長寿命化改善事業を実施し、耐用年限まで管理します。 ・屋根瓦には汚れはありますが、劣化は進んでおらず、外壁のみ劣化や汚れが目立つようになっているため、屋根は維持修繕を基本とし、外壁の長寿命化改善事業を行います。 ・現況の給水塔方式を取りやめ、各住戸への直接給水を行います。
------------------	--

9 建替事業の実施方針

<p>建替事業の実施方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画期間内に建替事業を開始する住宅については、現地建替を基本としていることを踏まえ、公営住宅等の整備水準を基に、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。 <p>①既存住宅に係る調査及び公的な住宅制度の整理や、町営住宅の現入居者及び一般住民への意向調査から課題を整理します。</p> <p>②既存入居者の移転先住宅として既存住宅の空家を活用することを検討します。</p> <p>③宗意箱住宅については、敷地面積が最も広いことから、住宅の建替えと併せて、本町らしい特色のあるまちづくりを検討します。そのために道路整備や都市計画など関係機関と協議を進めていきます。</p> <p>④建替え及び用途廃止住宅の跡地利用の事業手法として、従来型公共工事と公民連携によるPPP/PFI事業とした場合など、様々な事項を多面的に比較検討し総合評価をします。</p>
------------------	--

■新立浜改良住宅江川団地

事業主体名：愛媛県松前町

特定公
共
施設
(公共施設)

地蔵
(公共施設)

住宅の区分：公営住宅 賃貸住宅 **改良住宅** その他 (後継者住宅)

(1戸当たり)

住宅名	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 総減効果 (千円/年)	備考	
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)			
新立浜改良住宅 江川団地	5・6	16	低耐	S56							屋根・外壁 (長寿命)							81,772	
"	7・8	16	低耐	S56								屋根・外壁 (長寿命)						80,528	
"	9・10	12	低耐	S58								屋根・外壁 (長寿命)						82,486	
"	11	4	低耐	S59							屋根・外壁 (長寿命)		上下水道 工事					78,058	
"	12	4	低耐	H1							屋根・外壁 (長寿命)								70,781
"	13	4	低耐	H2							屋根・外壁 (長寿命)							70,696	
"	14	6	低耐	H6							屋根・外壁 (長寿命)							72,386	
"	15	3	低耐	H10								屋根・外壁 (長寿命)						71,288	

11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施することでライフサイクルコスト縮減効果がある。

下表は、「様式 1」の「ライフサイクルコストの縮減効果」の算定結果を掲出するものである。

■改善事業（町営住宅）

住宅名	住棟番号	戸数	建設年度	構造	LCC削減効果 (円/年・戸)	備考
江川住宅	1	20	S49	中耐	41,441	R5長寿命化改善
	2	15	S50		55,994	
	3	24	S52		65,557	
	4	24	S52		65,518	

■改善事業（改良住宅）

住宅名	住棟番号	戸数	建設年度	構造	LCC削減効果 (円/年・戸)	備考
新立浜 改良住宅 江川団地	5・6	16	S56	低耐	81,772	R6・7 長寿命化改善
	7・8	16	S526		80,528	
	9・10	12	S58		82,486	
	11	4	S59		78,058	
	12	4	H1		70,781	
	13	4	H2		70,696	
	14	6	H6		72,386	
	15	3	H10		71,288	

■建替事業

住宅名	住棟番号	戸数	建設年度	構造	LCC削減効果 (千円/年・棟)	備考
平松住宅	北	12	S29	中耐	2,875	R11～建替
宗意箱住宅	290～299	9	～S39	木平	3,833	R14～建替
二名住宅		2	S40	木平	639	R9～建替
神子舞住宅	1-13～1-18	6	～S49	簡二	1,917	R19～建替
江川	1	20	～S49	簡二	6,389	R21～建替

※棟数及び戸数は、LCC算出に当たって当該住宅の代表的な住棟として選んだ住宅の棟数及び戸数

12 SDGsに対する検討

本町の第5次総合計画では、「SDGsの17の目標と自治体行政の関係」を整理しており、その中において公営住宅等に係る事項について、以下のとおりとまとめる。

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々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 全ての人々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用を促進する。 ・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