

第2章 ストック活用の基本目標

1. 基本理念

本計画では、次に示す4つの基本目標の達成に向けて、社会変化に適正に対応し、安全・安心で快適な市営住宅ストックの形成と活用を図るとともに、糸満らしい魅力と活力のある住環境の創出を目指し、「まち」と「市営住宅」が協働して、市街地における成熟したコミュニティの形成、農村部におけるコミュニティの再生を目指して、下記のとおり基本理念を定める。

糸満市のまちを共に育てる安全・安心な市営住宅の形成

2. 基本目標

基本理念に基づき、今後の市営住宅の建替え、改善等を進めていく際に、目指していく事項を基本目標として以下の4点を定める。

1)安全で安心・快適に暮らせるストックの形成

- ・市営住宅のストックの多くは、時代の変化により住宅の耐震性や規模・設備状況など居住性の低質化や旧式化が見られることから、これらの既存ストックについては、建替えや住宅長寿命化を併用して、居住水準などの改善を図る。
- ・また、高齢化社会の進展に伴い、居住者の高齢化への対応も急務となっているため、建替え・改善事業等に際しては、外構や住戸のバリアフリー化を図り、高齢者、障がい者等を含めた誰もが安心して暮らせるストックの形成に努める。
- ・さらに、居住環境の向上を図るため、劣化が見られる設備などについては、計画的な修繕に等を進め、快適に暮らせるストックの形成に努める。

2)多様化する入居者ニーズに対応したストックの形成

- ・少子高齢化の進展や社会的弱者の多様化など、社会情勢の変化に伴い、市営住宅に対するニーズも多様化しており、その中で住宅困窮者への的確な支援を図る。
- ・特に、高齢者や障がい者、母子・父子家庭世帯等の地域の住宅困窮者へのきめ細かい対応を始め、多子世帯を含む子育て世帯やDV被害者等の新たな支援対象に対しても福祉部門と連携しながらストックの整備・活用を図る。
- ・入居の適正化や入居者の優先的選考、期限付き入居の検討を通じて、市営住宅ストックの効率的な活用を図っていくものとする

3)コミュニティ形成や地域需要に対応したストックの形成

- ・建設年度が経過した市営住宅においては、入居者の少子高齢化の進展から自治会活動の停滞、防災面での不安感など、コミュニティ活動への支援が求められている。そのため、地域活性化をはじめ、居住者間の交流や子育て環境の形成に配慮したストックの整備を図る。
- ・特に、建替えや新設に際しては、ストックの立地特性や地域需要、まちづくりの方向等を踏まえた整備を進める。また、共同施設等は、福祉施策などとの連携による利活用について検討する。
- ・農村部における新たな市営住宅のニーズに対しては、地域活性化や子育て支援の観点から、新たな市営住宅の供給を行う。

4)計画的かつ効率的な建替え及び維持管理の実施と財政負担の軽減

- ・老朽化した市営住宅における計画的かつ効率的な建替えや既存ストックの計画的な修繕及び新たな需要に即した新設等を図るとともに、供給における民間活用や管理業務の外部委託など、民間事業者等の活力・ノウハウの導入を検討することによって、市営住宅にかかる財政負担軽減の検討を図る。
- ・本計画期間においては、老朽化した市営住宅の建替、長寿命化改善及び新設建設の集中が見込まれるため、計画的な実施を検討し、財政負担の平準化を図る。

3. 目標戸数

過去の市営住宅応募戸数や入居倍率の高さをはじめ、生活保護世帯、母子・父子世帯の増加傾向、農村部におけるコミュニティ再生のための新設要望などの状況を踏まえると、今後とも市営住宅の住宅問題に果たす役割には大きいものがある。

市営住宅の需要推計（参考資料参照）の結果では、計画期間における市営住宅空家発生戸数を差し引いて、現況の市営住宅戸数（327戸）に加え、新たに51戸の需要が見込まれている。

よって、計画の目標年次（2028年度）に達成すべき目標戸数は、次の通りとする。

○現在(2019年度)の管理戸数:327戸

○計画(2028年度)の目標戸数:378戸

4. 整備水準の目標

市営住宅の建替え、改善、新設は、「糸満市公営住宅等整備基準条例」及び「同施行規則」等に基づきながら、以下に定める目標に従い、整備を進めることとする。

1) 住戸面積の水準

- ・ 建替・新設事業及び住み替え等の促進により、「最低居住水準未満世帯」の解消に努める。
- ・ 建替事業においては、当該団地の居住世帯の構成や住宅需要も踏まえ、入居想定世帯規模に応じた型別供給を実施する。
- ・ 新設事業においては、子育て・多子世帯等の需要も考慮した入居想定世帯規模に応じた型別供給に努める。

2) 安全性の水準

- ・ 建替・新設等の新築供給においては、耐震や防火について建築基準法、消防法をはじめとする関連法規などに基づき、安全性能を確保する。
- ・ 建替が困難で長寿命化改善を図る住棟のうち、耐震性能が劣るストックがある場合は、耐震改修等により耐震性を確保する。
- ・ 津波浸水区域あるいは急傾斜崩壊危険区域にある住棟で、既存敷地での建替となる場合は、防災対策に配慮しつつ安全性を確保する。

3) 高齢者等への配慮の水準

- ・ 建替・新設等の新築においては、公営住宅整備基準（国及び糸満市）及び高齢者が居住する住宅の設計に係る指針に基づき、高齢者に配慮した仕様とする。主要項目は次の通り。

- ・ 住戸内部の段差解消
- ・ 玄関、廊下、便所、浴室等の日常動作で手摺が必要な箇所には、手摺を設置または手すりを設置しやすい構造とする。
- ・ 高齢者、障がい者にも使いやすい設備器具、材料、材質を考慮する。

- ・ なお、既存住棟においては、建替までの間は現状の仕様で維持管理することが基本となる。そのため、福祉施策との連携を図りながら、「住宅改修」等の介護サービス事業を入居者ニーズも踏まえながら導入検討に努める。

4) 室内環境等の水準

- ・ 建替・新設等の新築においては、公営住宅整備基準（国及び糸満市）に基づき、温熱環境、空気環境、音環境などの確保を図り、居住性の質を確保する。
- ・ なお、既存住棟においては、建替までの間は現状の仕様で維持管理することを基本とする。

5) 共用部分の整備に係る水準

- ・ 建替・新設等の新築においては、公営住宅整備基準（国及び糸満市）の高齢化等への配慮の項目に基づき、バリアフリー性能を確保する。

6)集会施設等の付帯施設の水準

- ・建替・新設等の新築においては、共同施設として集会所、広場（児童遊園）及び駐車場を設ける。設置にあたっては、市営住宅及び周辺のコミュニティ単位を踏まえて整備するものとし、地域開放型の施設利用としての検討も行う。
- ・集会所については、周辺コミュニティでの整備状況を踏まえ、団地規模に応じて整備の必要性・規模を判断するものとする。
- ・駐車場については、1世帯1台を基本とし、来客用等についても確保に努める。

7)維持管理及び長期耐用性の水準

- ・長寿命化改善を図る住棟については、長寿命化仕様に基づく仕様変更を行い、維持管理の容易さと長期耐用性を確保する。
- ・建替・新設等の新築に際しては、公営住宅整備基準（国及び糸満市）における劣化軽減及び維持管理への配慮に基づき、維持管理のしやすい部品や材料を使用する。
- ・また、将来の社会構造の変化にも対応するため、住棟の内装や設備などの可変性や更新の容易さなどを考慮する。