

第5章 計画の実現に向けて

1. 事業実施に向けて

1) 財源の確保と民活の検討

本市の厳しい財政状況において、市営住宅の建替・新設や改善事業等は、大きな財政負担を伴うものである。したがって、事業の執行については、最少の経費で最大の効果を挙げるよう努めることが必要である。

特に、本計画に見られるように、本市では老朽化の問題を抱える市営住宅の更新時期が集中しているため、事業量の平準化を図り、一時的な財政硬直化を避ける必要がある。

また、現在の市営住宅建替事業等は、沖縄振興特別措置法に基づく補助率の嵩上げを適用しており、国からの財源に大きく依存している。したがって、その動向に留意しつつ、建替事業による余剰地の売却など、事業の財源確保に努めていくことが重要である。

さらに、事業採算性が確保されるのであれば、PFI 事業の適用や借上げ賃貸の採用など民間事業者等の積極的な活用についても導入検討を図る必要がある。

2) 長期を見据えた事業方式の再検討

市営住宅ストックの活用は、本計画及び糸満市営住宅長寿命化計画に基づき、建替や改善等を進めていくことになるが、本計画では詳細な事業方式の確定までには至っておらず、次期に先送りされた事業も多く存在する。

厳しい財政状況の中で、効率的かつ効果的に建替、改善、維持管理等を行っていくことが重要であり、建替事業においては、住棟の再構築（非現地建替等含む）などの検討が、改善事業においては、住宅の劣化状況と地域特性に応じた適正な改善の検討が必要である。

3) 他の事業主体との連携

建替、改善及び新設事業等を実施するにあたっては、他の住宅政策はもとより、福祉やまちづくり等の調整が必要であり、民間事業者も含めた他の事業主体と一層の連携を図るとともに、沖縄県との密接な調整のもとで進めていくことが重要である。

よって、他の事業主体や関係機関等との連携を図りつつ、計画的かつ効率的な事業の執行に向けて検討等を進めていくこととする。

4) 居住者及び周辺住民との合意形成

市営住宅の建替・新設や改善事業等を実施するにあたっては、団地入居者や周辺住民の協力は必要不可欠である。とりわけ、周辺自治会との連携が重要といえる。したがって、事業の円滑な実施にあたっては、団地入居者や周辺住民へ計画段階から事業の周知を行い、合意形成に努めるものとする。

また、今後の市営住宅の利活用や福祉施設等の導入を検討する上でも、団地入居者や周辺

住民の協力を得るとともに、団地入居者や周辺住民へのアンケートやワークショップを実施するなど、意見や要望を取り入れるよう努めていくものとする。

2. 今後の課題とソフト施策の検討

1) 入居者の安全性の確保

昭和40～50年代の住棟を中心とした古い既存ストックは、建物の劣化が進んでおり、コンクリート片の剥離・落下等の危険性も懸念されることから、日頃の点検等により事故防止に努める必要がある。

特に、建替事業が進捗している団地は、事業期間が長期に及ぶこととなるとともに、財政上の制約から建替事業が次期（2029～）にずれ込んでいる団地・住棟も多く存在している。

したがって、老朽化の進んだ住棟に対する安全対策を強化し、入居者に対してきめ細かな広報活動等を行い、安全管理を徹底するとともに、必要に応じて入居停止等適切な措置を講ずることとする。

2) 入居適正化の推進

市営住宅ストックを有効活用していく上で、入居の適正化を図ることが重要である。

特に、住宅困窮者に対する住宅セーフティネットとしての役割を果たすため、入居者選考時の住宅困窮度を評価する方法などの検討が必要である。一方、農村部に新設される市営住宅等は地域のコミュニティの維持と子育て世帯の確保などを目的としているため、地元民の優先入居の措置の検討などが必要である。

また、入居機会の公平性の確保を図るため、既入居者に対して、期限付き入居の検討や収入超過者等への対応、住戸のミスマッチ（入居世帯と住戸規模の不適合）などへの対応などの検討が必要と考えられる。

3) 共同施設の地域開放の推進

共同施設（集会所、広場、児童遊園、駐車場など）の地域開放を通じて、団地自治会と周辺自治会など自治組織同士の連携や人的交流を進め、団地周辺を含めた地域コミュニティを醸成していくよう、ソフトな支援の検討（施設利用規約の締結等）とその推進が必要である。

4) 福祉・教育分野との地域連携の検討

少子高齢化社会の進展に伴い、地域で高齢者の生活をどのように支えるか及び子育て世帯をどう支援できるかが課題になってきていることから、市営住宅においても、高齢者等に対する福祉施設や子育て支援施設等との連携の検討が必要である。

また、地域施設との連携の検討には、その地域の生活利便性を向上させる視点も重要なことから、地域住民の意見や要望等も参考に、福祉・医療・教育等の関係部署や国・県等他の事業主体及び地域の各協議会との調整が必要である。