

糸満市営住宅ストック総合活用計画

【概要版】

平成31年(2019年)3月

糸満市 建設課

1. 計画の目的

糸満市住生活基本計画（平成 28 年 7 月策定）を上位計画とし、糸満市の市営住宅ストックの現況を整理し、総合的・効率的に活用するための計画として策定された「糸満市住宅関連実態調査（平成 19 年 2 月）=第 1 次糸満市営住宅ストック総合活用計画」の見直しを行うことを目的とする。

「第 1 次糸満市営住宅ストック総合活用計画」策定以降、国においては、公営住宅の長寿命化を意図して「公営住宅長寿命化計画策定指針（平成 21 年 3 月）が策定され、本市においては、「糸満市営住宅再生団地計画（平成 26 年 8 月）」で建替事業の検討及び「三和地域市営住宅建設基本計画（平成 31 年 3 月策定予定）」で農村地域の市営住宅建設の検討が行われた。

見直しに際し、将来の市営住宅の需要や担うべき役割を見据えるとともに、老朽化した市営住宅の建替え事業等も踏まえ、長寿命化や適正な改善事業の検討などの市営住宅ストックの活用手法を検討するとともに、農業集落地域における若年・子育て世帯、高齢者世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現に向けて、より最適で実効性のある既存ストックの有効利活用を図ることを目的に策定するものである。

2. 計画の対象

本計画の対象は、以下に示す市内に立地する全ての市営住宅とする。

■市営住宅一覧

No.	市営住宅名	所在地	棟数	戸数
1	第一市営住宅	糸満 2276	2 棟	36 戸
2	真謝原市営住宅	真栄里 2120-1、2120-3	4 棟	72 戸
3	浜川原市営住宅	兼城 363	2 棟	36 戸
4	親田原市営住宅	糸満 1505-6、1526-6	4 棟	72 戸
5	大里市営住宅	大里 745、748	3 棟	36 戸
6	福地市営住宅	福地 144、145、173	3 棟	24 戸
7	真壁市営住宅	真壁 350-1	1 棟	12 戸
8	稲嶺原市営住宅	糸満 1736-1	1 棟	39 戸
計			20 棟	327 戸

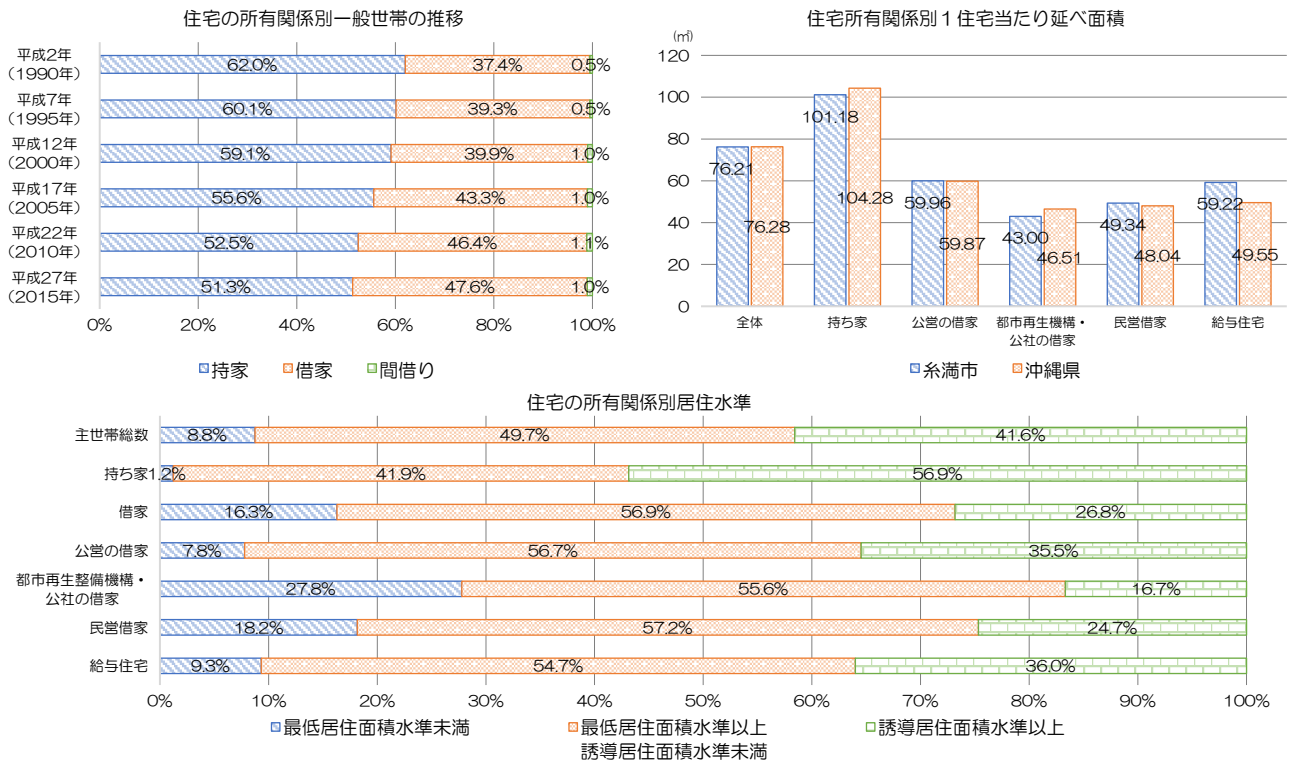
3. 計画の期間

本計画の計画期間は、長期的な視点から今後の市営住宅の活用方策を総合的に捉えることから、2019（平成 31）年度を初年度とし、2028 年度を目標年度とする 10 年計画とする。

なお、社会情勢等の変化や国、県の公営住宅施策の動向、各種事業等の進捗状況により、概ね 5 年を目途に必要なに応じて見直しを行うものとする。

計画期間：2019年度～2028年度
初年度：2019年度 目標年度：2028年度

4. 糸満市の住宅・住環境の概要



5. 公営住宅ストックの概要

(1) 管理戸数

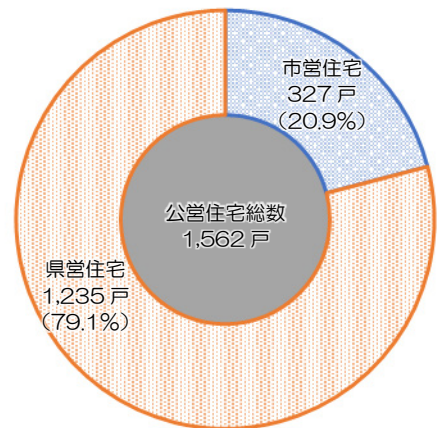
本市における公営住宅の管理戸数の総数は、1,562戸（平成29年度末時点）で、その内訳は市営住宅が327戸（20.9%）、県営住宅が1,235戸（79.1%）となっている。

(2) 規模と立地

本市における市営住宅は小規模なものが多く、旧市街地や集落を中心に市内全域に分散しており、老朽化が進行している住宅が多く見られる状況となっている。

県営住宅は市営住宅と比較すると、比較的建設時期が新しく、糸満市北部に大規模団地を主に供給している。

事業主体別公営住宅管理戸数



■公営住宅一覧表（左表：市営住宅、右表：県営住宅）

団地名	棟数	戸数	階数
第一市営住宅	2棟	36戸	3階
真謝原市営住宅	4棟	72戸	3階
浜川原市営住宅	2棟	36戸	3階
親田原市営住宅	4棟	72戸	3階
大里市営住宅	3棟	36戸	3階
福地市営住宅	3棟	24戸	3階
真壁市営住宅	1棟	12戸	3階
稲嶺原市営住宅	1棟	39戸	5階 (一部4階)
合計		327戸	

団地名	棟数	戸数	階数
西崎団地	9棟	300戸	5、10階
西崎第2団地	8棟	183戸	3、9階
真栄里団地	7棟	136戸	4階
高嶺団地	4棟	94戸	4、5階
賀数団地	3棟	72戸	4階
新垣団地	3棟	56戸	4階
米須団地	4棟	50戸	3階
潮平高層団地	1棟	124戸	13階
浜川団地	4棟	220戸	12階
合計		1,235戸	

6. 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、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

- ・ストックの多くは、老朽化に伴い居住性の低質化などが見られることから、建替や住宅長寿命化を併用して、居住水準などの改善を図るとともに、誰もが安心して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れるよう、ストックの整備・活用を図る。

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

- ・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とともに、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。

4) 計画的かつ効率的な建替及び維持管理の実施と財政負担の軽減

- ・計画的かつ効率的な建替や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計画的に実施し、財政負担の軽減や平準化を図る。

7. 目標戸数

過去の市営住宅応募の高さをはじめ、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

8. ストック活用手法の選定方針

(1) 市営住宅の需要推計

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

推計結果によると、総世帯数の増加にともない、著しい困窮年収未満世帯も増加し、2040 年において、困窮年収未満世帯数は約 5,000 世帯と予測される。現在の公営住宅供給量が 1,562 戸であるため、約 3,500 戸の対応が必要となる。

困窮年収未満世帯については、公営住宅のみで対応するべきではなく、低廉かつ一定の質が確保された民間借家やサービス付き高齢者向け住宅の建設や、今後、増加が想定される民間借家の空家などの活用により対応することとする。

② 計画期間における市営住宅の需要推計

計画期間における市営住宅の需要推計では、公営住宅総需要を県営住宅との分担分として位置付け、478 戸分と推計されている。

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ことから、2028 年度における目標市営住宅管理戸数を 378 戸としている。よって、ストックの活用においては、既存ストックの管理戸数を維持するとともに、建替・新設を通じて需要に対応する戸数を確保する必要がある。

(2) 判定結果

「公営住宅長寿命化策定指針」の手法選定フローに従い、手法判定を行うと、次のような結果となった。

団地名	住棟	戸数	建設年度	経過年数	判定結果
第一市営住宅	A棟	18戸	S48	46~55	建替事業実施中
	B棟	18戸			
真謝原市営住宅	A棟	18戸	S49	45~54	建替
	B棟	18戸			
	C棟	18戸	S50	44~53	
	D棟	18戸			
浜川原市営住宅	A棟	18戸	S51	43~52	建替
	B棟	18戸			
親田原市住宅	A棟	18戸	S52	42~51	維持管理 【将来建替想定】
	B棟	18戸			
	C棟	18戸			
	D棟	18戸			
大里市営住宅	A棟	12戸	S54	40~49	維持管理【将来建替想定】
	B棟	12戸	S54		個別改善(長寿命化型)【将来建替想定】
	C棟	12戸	S61	33~42	個別改善(長寿命化型+福祉対応型)
福地市住宅	A棟	12戸	S63	31~40	維持管理
	B棟	6戸	H7	24~33	個別改善 (長寿命化型+福祉対応型)
	C棟	6戸	H8	23~32	
真壁市営住宅	A棟	12戸	H5	26~35	維持管理
稲嶺原市営住宅	A棟	39戸	H29	2~11	維持管理

9. スtock活用計画

(1) 団地別住棟別活用計画の策定

① 活用計画の基本的考え方

既存Stockの活用では、前章の「Stock活用手法の選定方針」に基づき活用を図る。但し、建替と選定された住棟が多数に上るため、期間内の事業計画に収まらない住棟については、2028年度以降に建替を実施するものとし、計画期間内では現状のまま維持管理に努めるものとする。

また、市営住宅需要により、2028年度までに新設が必要とされる戸数については、規定計画及び「三和地域市営住宅建設基本計画」に基づき、新設を図る。

② 事業計画

計画期間における既存Stockの事業計画は、事業手法の判定結果に従い、次の通りとする。

■ 既存Stockの事業計画

団地名	住棟番号	戸数	構造	階数	建設年度		事業手法	
							計画期間内	将来
第一市営住宅	A棟	18	中耐	3	1973	S48	建替(現在実施中)	維持管理(修繕対応)
	B棟	18	中耐	3	1973	S48		
	計2棟	36						
真謝原市営住宅	A棟	18	中耐	3	1974	S49	建替	維持管理(修繕対応)
	B棟	18	中耐	3	1974	S49		
	C棟	18	中耐	3	1975	S50		
	D棟	18	中耐	3	1975	S50		
	計4棟	72						
浜川原市営住宅	A棟	18	中耐	3	1976	S51	建替	維持管理(修繕対応)
	B棟	18	中耐	3	1976	S51		
	計2棟	36						
親田原市営住宅	A棟	18	中耐	3	1977	S52	維持管理(現状維持)	建替(予定)
	B棟	18	中耐	3	1977	S52		
	C棟	18	中耐	3	1977	S52		
	D棟	18	中耐	3	1977	S52		
	計4棟	72						
大里市営住宅	A棟	12	中耐	3	1979	S54	維持管理(現状維持)	建替(検討)
	B棟	12	中耐	3	1979	S54	長寿命化型改善	建替(検討)
	C棟	12	中耐	3	1986	S61	長寿命化型改善	長寿命化型改善検討
	計3棟	36						
福地市営住宅	A棟	12	中耐	3	1988	S63	維持管理(現状維持)	長寿命化型改善検討
	B棟	6	中耐	3	1995	H7	長寿命化型改善	長寿命化型改善検討
	C棟	6	中耐	3	1996	H8	長寿命化型改善	長寿命化型改善検討
	計3棟	24						
真壁市営住宅		12	中耐	3	1993	H5	維持管理(現状維持)	長寿命化型改善検討
	計1棟	12						
稲嶺原市営住宅	A棟	39	中耐	4~5	2017	H29	維持管理(修繕対応)	維持管理(修繕対応)
	計1棟	39						
管理戸数計	20棟	327						

■ 建替・新設事業計画

建替	団地名	住棟番号	戸数	新設	団地名	住棟番号	戸数
		第一市営住宅	A、B棟		36		稲嶺原市営住宅
	真謝原市営住宅	A~D棟	72		(仮)喜屋武市営住宅	未定	18
	浜川原市営住宅	A、B棟	36				
	計		144		計		58

③事業スケジュール(案)

建替事業は、事業計画が決定している第一市営住宅（2棟、36戸）、浜川原市営住宅（2棟、36戸）、真謝原市営住宅（4棟、72戸）を前期より順次実施する。

親田原市営住宅（4棟、72戸）、大里市営住宅（A・B棟、24戸）については、事業手法は建替を予定するが、計画期間内に実施するのは困難なため、2029年度以降に実施を検討するものとし、計画期間内は維持管理とする。なお、大里市営住宅B棟、12戸については、劣化状況から維持管理のために、前期で長寿命化改善事業を実施する。

新設事業は、稲嶺原市営住宅（B棟、40戸）を前期に実施するとともに、「三和地域市営住宅建設基本計画」で早期に整備が必要とされた(仮称)喜屋武市営住宅（1棟、18戸）を前期に実施する。

長寿命化型改善事業については、整備手法の選定で位置づけられた大里市営住宅（C棟、12戸）及び福地市営住宅（B・C棟、12戸）を前期に順次実施する。

なお、福地市営住宅A棟（12戸）、真壁市営住宅（1棟、12戸）については、既に長寿命化型改善事業を実施しているため、本計画期間内は維持管理とする。

■事業スケジュール(案)

団地名	住棟番号	戸数	建設年度	前期(2019~2023)	後期(2024~2028)	2029~
第一市営住宅	A棟	18	1973	建替		
	B棟	18	1973	建替		
真謝原市営住宅	A棟	18	1974		建替	
	B棟	18	1974		建替	
	C棟	18	1975		建替	
	D棟	18	1975		建替	
浜川原市営住宅	A棟	18	1976	建替	建替	
	B棟	18	1976	建替	建替	
親田原市営住宅	A棟	18	1977	維持	管理	建替
	B棟	18	1977	維持	管理	建替
	C棟	18	1977	維持	管理	建替
	D棟	18	1977	維持	管理	建替
大里市営住宅	A棟	12	1979	維持	管理	建替検討
	B棟	12	1979	長寿命化型改善		建替検討
	C棟	12	1986	長寿命化型改善		長寿命化検討
福地市営住宅	A棟	12	1988	維持	管理	長寿命化検討
	B棟	6	1995	長寿命化型改善		長寿命化検討
	C棟	6	1996	長寿命化型改善		長寿命化検討
真壁市営住宅		12	1993	維持	管理	長寿命化検討
稲嶺原市営住宅	A棟	39	2017	維持	管理	
	B棟	40		新設		
(仮)喜屋武市営住宅		18		新設		

④ストック活用計画の総括

目標年次の2028年度における管理戸数は385戸となり、目標戸数378戸に対して7戸の余裕を持って達成されることとなる。

■ストック活用事業計画総括

事業区分	事業時期	前期	後期	合計	備考
		1~5年目	6~10年目		
公営住宅管理戸数		202戸	183戸	385戸	
・新規整備事業予定戸数		58戸	0戸	58戸	稲嶺原B棟、(仮)喜屋武
・維持管理予定戸数		90戸	93戸	183戸	
うち計画修繕対応戸数		0戸	39戸	39戸	稲嶺原A棟
うち改善事業予定戸数		36戸	0戸	36戸	大里B・C棟、福地B・C棟
個別改善事業予定戸数		36戸	0戸	36戸	大里B・C棟、福地B・C棟
全面的改善事業予定戸数		0戸	0戸	0戸	
うちその他維持管理戸数		54戸	54戸	108戸	親田原、大里A棟、福地A棟、真壁
・建替事業予定戸数		54戸	90戸	144戸	第一、浜川原、真謝原
・用途廃止予定戸数		0戸	0戸	0戸	

10. 各事業の実施方針

(1) 点検の実施方針

点検については、計画修繕とは別に法定点検や日常点検を適正に実施し、施設の安全を図るとともに、劣化や不具合等を早期に解決するための小修繕を実施することも含め、下記のとおり各種実施方針を定める。

- ① 定期点検の実施方針
- ② 日常点検の実施方針
- ③ 住戸内部点検の実施方針
- ④ 点検結果のデータベース化

(2) 計画修繕の実施方針

市営住宅等を長期にわたって良好に維持していくためには、建物の内外装、設備等の経年劣化に応じて適宜適切な修繕を計画的に実施していくことが重要であり、これを確実に実施していくためには将来見込まれる修繕工事の内容、修繕周期、必要となる費用等をあらかじめ想定し、長期的視点に立った修繕計画を定める必要があり、長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を定め計画的に修繕を実施していく。

- ① 効率的な計画修繕の実施
- ② 修繕結果のデータベース化

(3) 改善事業の実施方針

改善事業については、市営住宅の居住性の改善、長寿命化を目的として、各市営住宅の状況に応じ、次の事業を適切に実施する。

- ① 安全性確保型：防犯性の向上を図り、落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行うものであるが、本計画では、1次判定で問題なしとされているため、実施しない。
- ② 長寿命化型：長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響を低減、維持管理の容易性の向上の観点から予防保全的な改善を行うものであり、本計画では、長寿命化を図るため、屋上防水、外壁塗装、給水管等の耐久性向上の改善を行う。
- ③ 福祉対応型：高齢者等が安心して安全に居住できるようバリアフリー化を促進するものであり、本計画では、1次判定で問題ありとされている住宅内のバリアフリー改修及び手摺の設置を行う。
- ④ 居住性向上型：住戸・住棟設備の機能向上を図り居住性の向上を図るもので、本計画では、1次判定で問題なしとされているため、実施しない。屋上防水については、長寿命化型改善で対応している。

(4) 建替・新設事業の実施方針

建替・新設事業に当たっては、団地別・住棟別活用手法において「優先的な建替え」「建替え」と位置付けた団地又は住棟において、適切な整備水準の確保、高齢者等対応、効率的な整備、管理のあり方等に配慮し、次のような実施方針を取るものとする。

具体的には、「糸満市営住宅再生団地計画（平成26年8月）及び「三和地域市営住宅建設基本計画（平成31年3月）」にしたがい、必要に応じ見直しを図りながら事業を実施する。

- ① 建替後及び新設の戸数設定
- ② 居住性・安全性の確保
- ③ 適切な居住タイプの確保
- ④ 良好な景観の創出
- ⑤ ライフサイクルコストの縮減