

1. 上位計画

①住生活基本計画（全国計画）（平成 23 年度～平成 32 年度）

住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成23年度から平成32年度までを計画期間として定め、以下の施策目標を掲げている。

計画期間：平成 23 年度（2011 年度）～32 年度（2020 年度）

※おおむね 5 年後に見直し

目標 1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能の維持及び向上と安全・安心で豊かさを実感できる居住環境の整備を進めるとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。これにより、安全・安心で、かつ、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着を持つことができる、豊かな住生活を支える生活環境の構築を目指す。

目標 2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理を促進するとともに、特に増加する建設後相当の年数を経過したマンション等の適正な管理と維持保全、更には老朽化したマンション等の再生を進めることにより、将来世代に向けたストックの承継を目指す。

目標 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じ、また、高齢者や障害者がその身体機能の特性等に応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す。

特に、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される循環型の住宅市場の実現を目指す。

目標 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人、ホームレス等の住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）がそれぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す。

資料：住生活基本計画（全国計画）（平成 23 年度～平成 32 年度）

②沖縄県住生活基本計画（平成 23 年度～平成 32 年度）

「住生活基本計画（全国計画）」に基づいて、沖縄県は「沖縄県住生活基本計画（平成 23 年度～平成 32 年度）」を策定し、以下の目標を掲げている。

基本的な方針：誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄

計画期間：平成 23 年度（2011 年度）～32 年度（2020 年度）

※おおむね 5 年後に見直し

目標 1 質の高い住まいづくり

1. 良質な居住性能を有した新規住宅ストックの形成
2. 既存ストックのリフォームによる居住水準・住宅性能の向上
3. 長期利用可能な住宅の普及
4. 耐震性の向上
5. 住まいのユニバーサルデザイン化

目標 2 安全・安心な居住環境づくり

1. 災害に強い居住環境づくり
2. 密集市街地の改善
3. 防犯性の向上

目標 3 社会ニーズに対応した住まいづくり・まちづくり

1. 高齢者世帯に対応した多様な住まいの確保
2. ファミリー世帯・子育て世帯に適した住まいづくり
3. 離島・過疎地域の定住促進
4. まちなか居住の促進

目標 4 沖縄の特性を活かした住まいづくり・まちづくり

1. 「循環」と「共生」の住まいづくり
2. 沖縄の風土に適した住まいづくり
3. 良好な住宅地景観の形成・保全
4. 伝統的な技術の継承、地域素材を活かした住宅の普及

目標 5 多様な居住ニーズが実現される環境づくり

1. 中古住宅に関する情報提供
2. 定期借地・定期借家制度の活用
3. 住宅に関する相談体制と情報提供

目標 6 全ての県民の居住の安定の確保

1. 真に困窮する低所得者層に対するセーフティネット
2. 多様な住宅困窮世帯に対応するセーフティネット

資料：沖縄県住生活基本計画（平成 23 年度～平成 32 年度）

③第4次糸満市総合計画（平成23～32年度）

糸満市全体の10年後の計画目標を定めるもので、基本理念は変わらず、今回将来像として「つながりの豊かなまち」を示した。

<基本理念>

ひかりのまち：果てしない希望を抱き飛躍的前進をめざすまち

みどりのまち：自然を保護し健康で快適な住みよいまち

いのりのまち：平和を願い情操豊かな明るいまち

<将来像>

糸満市は、第4次総合計画の将来像を次のとおり掲げます。

「つながりの豊かなまち」

<良好な住宅・住環境の形成>

(3) 施策とその取り組み

①良好な住宅の整備

- ・省エネルギーや環境に配慮した住宅の普及を関係機関と連携して促進していきます。
- ・ユニバーサルデザインの採用による誰にでも優しい住宅の普及を関係機関と連携して促進していきます。
- ・二世帯住宅、三世帯住宅の建築の条件整備に努めます。市街化調整区域においては規制緩和の観点から県に働きかけます。
- ・それぞれ住宅からの死角の排除、「一戸一灯」運動を取り入れた住宅を関係機関と連携し普及促進していきます。

②市営住宅の建て替え

- ・市営住宅の建て替えや整備をまちづくりの視点で捉え、快適で支え合うコミュニティーのあるまちとなるよう計画を推進します。
- ・農村部の公営住宅整備については、既存の公営住宅の改築を優先させながら、若者が定住できる計画の検討をはかります。

③コミュニティー施設の充実

- ・地域力を高めるよう公民館または集会所等の整備、公園緑地等の整備を促進します。
- ・公園等のコミュニティー施設の管理を市民と行政等の協働により推進します。

資料：第4次糸満市総合計画（平成23～32年度）

2. 関連計画

①糸満市都市計画マスタープラン（平成 16～35 年度）

平成 35 年度を目標に、主に都市施設の整備目標を示している。

□将来の都市像：「歴史と文化豊かなまちづくり」（ふるさと薫るまちづくり）

□全体構想（都市整備の方針）

1. 土地利用（主要用途の配置方針）

（1）基本的な考え方

（略）

住宅地区については字糸満の密集市街地から西崎町、潮崎町の埋立地への誘導を行い、快適な住環境の整備を図ります。市街地の縁辺部の農村的な環境の保全を図ります。（略）集落区域は丘陵と一体となった住環境を今後も保持し、田園的な環境づくりを目指すものとします。その方策として市街化調整区域での地区計画など集落毎の検討を進めます。

（2）整備の方針

1) 市街化区域

（略）

- 国道 331 号沿いの潮平・阿波根地区は、今後市街化区域に編入し、良好な住環境の形成を目指します。（略）
- 潮崎町は本市の核として、公共施設の整備、バイパス沿いの沿道商業地及び良好な住宅地の形成を図ります。（略）
- 市街化区域縁辺部の丘陵地については、今後とも集落環境を保全しながら宅地整備を進めます。

2) 市街化調整区域

集落地区では、生産（農地）と生活（居住地区）、それらを守る環境（樹林地）の一定の土地利用のルールがみられ、（略）、具体的な施策としては、後述するように集落地区における土地の利用区分（ゾーニング）の検討や、その担保策としての調整区域における地区計画制度等の推進が必要です。

2. 市街地開発事業

（1）基本的な考え方

中心部である字糸満では市場街のようなプロジェクト型の再開発事業や宅地と一体となった公共用地の整備を目指す修復型の整備を促進します。（略）

②市街地再開発事業

（略）

- 周辺のサービスに寄与する比較的に大きな細街路と、自動車交通のための細街路を区分する細街路ネットワークと、小公園や歩専道、宅地整備のマスタープランを策定します。
- 住民の協力を得て、区画道路のみでなく、宅地と一体となった事業を検討します。（略）

資料：糸満市都市計画マスタープラン（平成 16～35 年度）

②糸満市風景づくり計画（平成 25 年度）

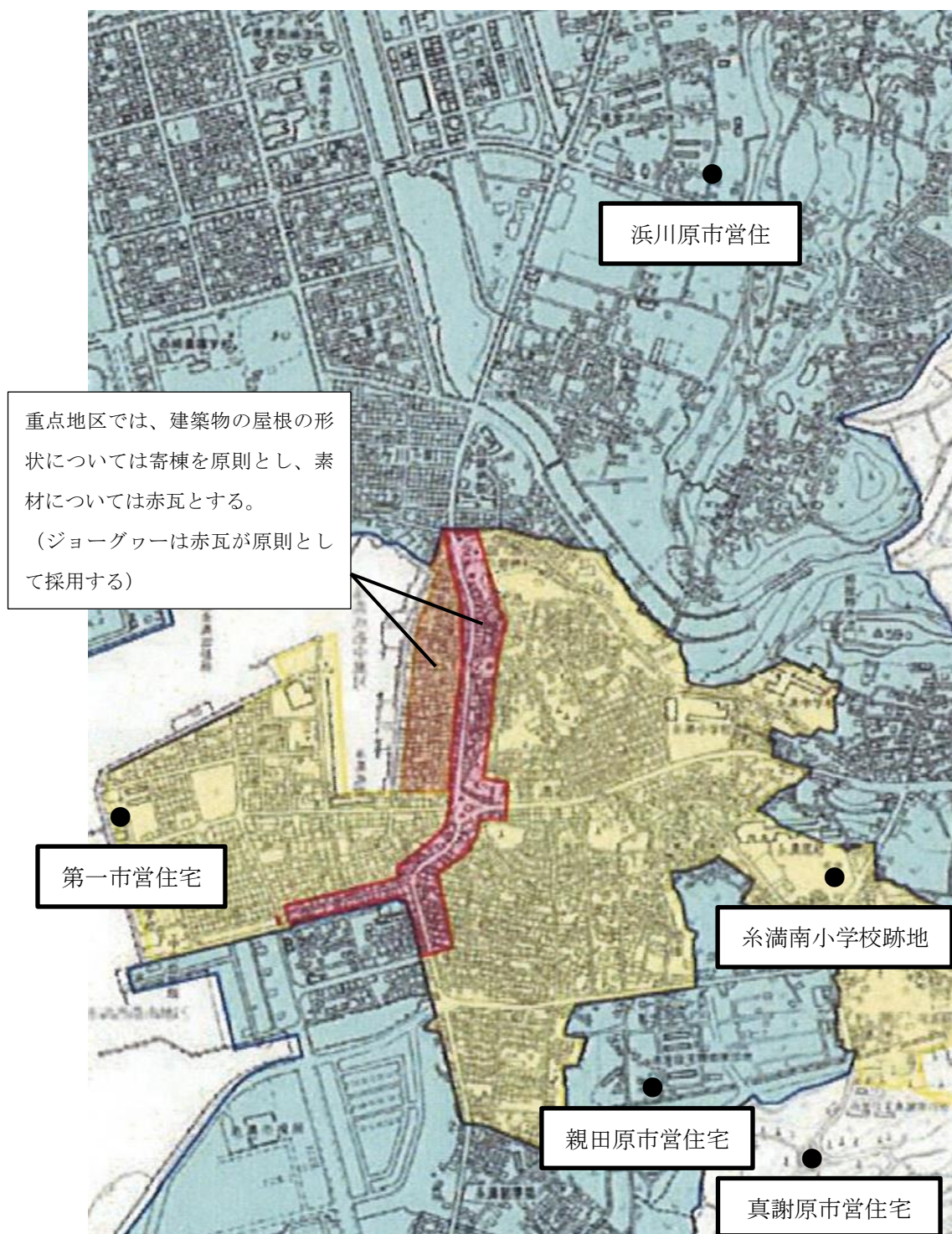
糸満市の美しい風景を保持、創造するために建築物の色、緑化、あるいは高さを定めるもので、対象地区は以下のように定められている。特筆すべきは高さを 5 階以下と定めていることである。

○字糸満エリア

① 建築物・工作物	配置・高さ	■山巔毛を眺望点とした場合の海や南山グスク跡への眺望を阻害しない高さ・配置となるように努める。<u>その高さは屋上部に設ける建築設備を含めて、17m以下かつ5階以下とする。</u> ■緑の骨格軸である斜面緑地の近傍においては、その稜線を阻害しない高さ・配置となるように努める。 ■太陽光パネルを設置する場合は、できる限りパネルの最上部が当該建築物の高さを超えないようにし、屋根と一体化させる。また、周辺の景観との調和に配慮するとともに、道路や公園等の公共の場所から目立たないよう配置等を工夫する。
	意匠・素材	■背景となる豊かな自然環境や歴史文化に配慮し、外壁に自然素材を使用するなど、周辺の景観に調和するよう努める。 ■大規模な壁面を避け、周辺景観に与える影響を軽減するよう配慮する。 ■ブロック造とする際は、むき出しとせずモルタル、あるいは塗装などにより景観上の配慮を行うものとする。
	色彩	■外壁の基調色はマンセルカラーパレットにおいて、すべての色相で明度 8 以上、彩度 2 以下とする。 ■アクセントカラーについては、壁面の水平投影面積の 10% 未満においてその限りではない。ただし一般住宅においては壁面の水平投影面積の 5% 未満とする。 ■屋根の基調色はマンセルカラーパレットにおいて、R、YR、Y、GY で明度 4 以上 7 以下、彩度 4 以上 8 以下とする。
	敷地・外構	■道路境界部では、生垣や芝等による緑化や琉球石灰岩の石積みなど、歴史文化や自然との調和に努める。 ■ブロック塀やコンクリート塀、金網など、自然素材でない無機質な材料を使用する場合は、塗装等による修景に努める。
	緑化	■敷地内はできるだけを緑化に努め、緑や花の潤いが感じられるよう心がける。 ■樹種の構成および樹木の配置を考慮した植栽を行い、既存樹として樹姿や樹勢が優れた良好な樹木がある場合は、修景に活かすようにする。 ■敷地面積に対して、緑地率で 5% 以上、緑被率で 15% 以上を確保するものとする。ただし、屋上緑化および壁面緑化はその対象としない。
	設備	■エアコンの室外機や給湯器等の設備機器類、またごみ集積場や倉庫等の付帯施設については、道路などの公共空間から見えないような場所へ設置することとする。困難な場合は、建築物本体と一体化し、同調して目立たないような工夫をすることとする。
② 開発行為		■擁壁については、周辺の景観と調和した形態意匠及び素材となるよう工夫をすることとする。 ■開発行為により生じた法面等については、周辺景観と調和した緑化等により修景を行う。
③ 土地の開墾及びその他の土地の形状の変更		■開発後の土地の形状が、周囲の景観と不調和にならないようにする。 ■造成については必要最小限のものとし、現状の土地形状を著しく変更することのないようにする。
④ 屋外における物件の堆積		■堆積物が通りから見えないように遮蔽するなどの工夫をする。
⑤ 特定照明		■地域の夜間景観を損なう、過度の明るさや色彩の照明を避ける

資料：糸満市風景づくり計画（平成 25 年度）

○景観地区別市営住宅の位地



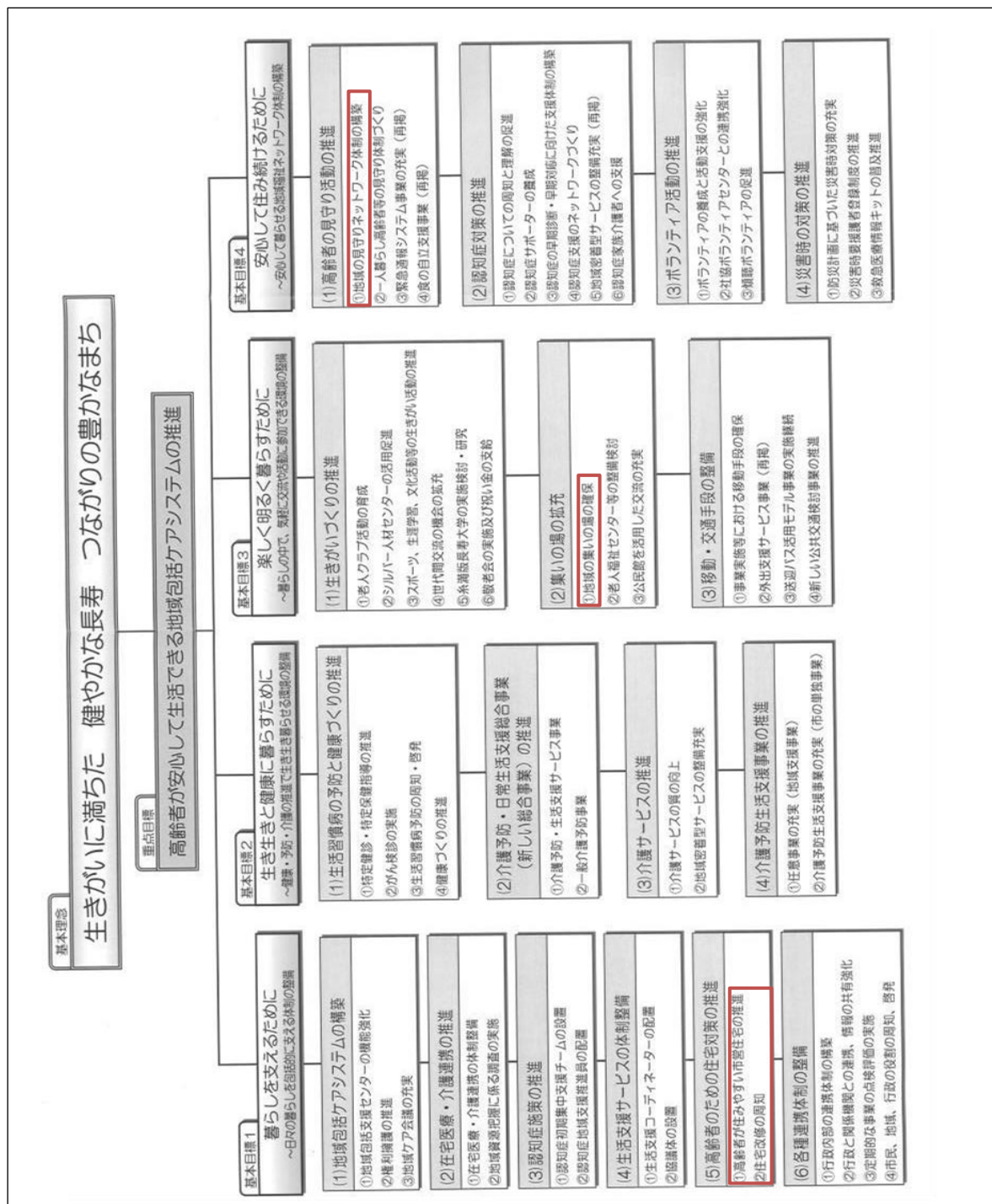
注；範囲内の市営住宅も示す。

資料：糸満市風景づくり計画（平成 25 年度）

凡例	
市街地エリア（字系濁エリアを除く）	
エ 字 系 濁 エ リ ア	ジョーグラー景観形成重点地区
	国道331号沿道景観形成重点地区

③糸満市老人福祉計画及び介護保険事業計画（平成 27～29 年度）

老人福祉計画は高齢者の生活全般の指針であり、住宅に関連しては「基本目標 1-(5)-①高齢者が住みやすい市営住宅の推進 ②住宅改修の通知」「基本目標 3-(2)-①地域の集いの場の確保」「基本目標 4-(1)-①地域の見守りネットワーク体制の構築」に留意しなければならない。

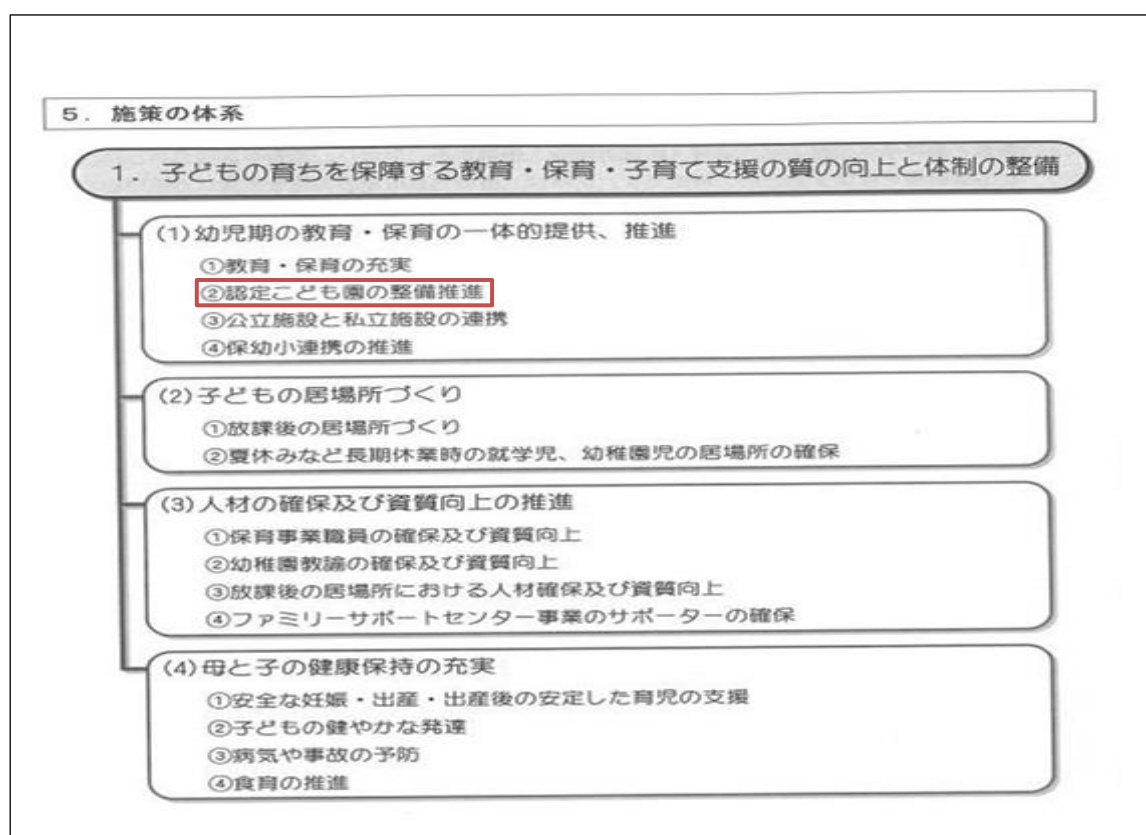


資料：糸満市老人福祉計画及び介護保険事業計画（平成 27～29 年度）

④糸満市子ども・子育て支援事業計画（平成 27～31 年度）

子供・子育ての支援事業の施策指針であり、住宅に関連しては下図の「1-(1)-②認定こども園の整備推進」次ページの「2-(2)-③多子世帯への支援の充実（4)-②仕事と家庭の両立支援のための整備」がある。

大項目の目標 3 の「(2) 幼児期の教育・保育事業の量の見込みと確保の方策」は、背景として各地域での過疎、過密の状況があり、地域間のバランスのある量の確保を居住政策で求めている。



資料：糸満市子ども・子育て支援事業計画（平成 27～31 年度）

2. 子どもが健やかに育ち、安心して子育てが行える環境の整備充実

(1) 家庭、保育者、地域の連携による子育て・子育て環境の充実

- ① 地域での子育てネットワークの構築
- ② 地域におけるつどいの場の普及促進

(2) 支援を必要とする児童や家庭への対応の充実

- ① 児童虐待防止対策の充実
- ② ひとり親家庭の支援の充実
- ③ 多子世帯への支援の充実
- ④ 特別な支援が必要な子どもに対する支援の充実

(3) 相談、情報提供の充実

- ① 相談機能の充実
- ② 情報提供の充実

(4) 仕事と子育ての両立の推進

- ① 男女共同参画育児の推進
- ② 仕事と家庭の両立支援のための整備

(5) 子どもの見守りの充実

3. すべての家庭のニーズに対応した教育・保育と子育て支援環境の整備

(1) ニーズに対応した教育・保育施設等の円滑な利用の確保

- ① 認可保育所の待機児童解消と潜在的保育ニーズに対応する保育提供量の拡大
- ② 0歳児および1歳児の保育の拡充
- ③ 保育所における5歳児保育の拡充
- ④ 幼児教育の充実
- ⑤ 認可外保育施設への支援充実

(2) 幼児期の教育・保育事業の量の見込みと確保の方策

- ① 糸満市全体の「量の見込み」と「確保方策」
- ② 糸満中学校区域の「量の見込み」と「確保方策」
- ③ 西崎・潮平中学校区域の「量の見込み」と「確保方策」
- ④ 兼城中学校区域の「量の見込み」と「確保方策」
- ⑤ 高嶺中学校区域の「量の見込み」と「確保方策」
- ⑥ 三和中学校区域の「量の見込み」と「確保方策」

(3) 地域子ども・子育て支援事業の量の見込みと確保の方策

- ① 時間外保育事業
- ② 放課後児童健全育成事業
- ③ 地域子育て支援拠点事業
- ④ 一時預かり事業
- ⑤ 病児保育事業、子育て援助活動支援事業（病児・緊急対応強化事業）
- ⑥ ファミリーサポートセンター（就学児）
- ⑦ 利用者支援事業
- ⑧ 乳児家庭全戸訪問事業
- ⑨ 養育支援訪問事業
- ⑩ 妊産婦健診事業
- ⑪ 子どもを守る地域ネットワーク機能強化事業
- ⑫ 実費徴収に係る補足給付を行う事業
- ⑬ 多様な主体が本制度に参入することを促進するための事業

資料：糸満市子ども・子育て支援事業計画（平成27～31年度）

⑤糸満市第3次障がい者計画（平成24～29年度）

障害者計画は平成29年度を目標に以下のような将来像、施策を抱えている。市営住宅の整備で担うべき内容は主に「バリアフリーなまちづくりの推進」で示され、「1. バリアフリーな環境づくり (2)-1 障がい者に配慮した公営住宅の整備・改善 (2)-2 公営住宅への優先的入居の検討」に要約される。

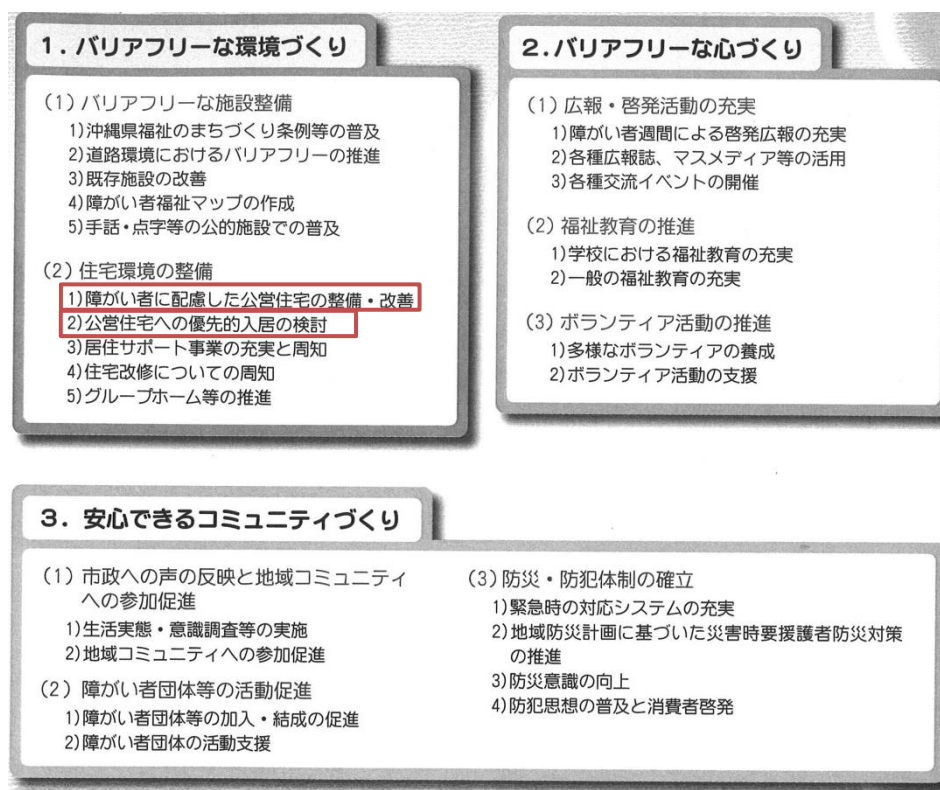
●基本理念と目標

市民一人ひとりがつながり、障がい者の自立と希望を実現できるまち

●施策体系

1. 日々の暮らしの基盤の充実 2. 学び、働き、憩う環境の充実 3. バリアフリーなまちづくりの推進

●「バリアフリーなまちづくりの推進」の具体的な施策



資料：糸満市第3次障がい者計画（平成24～29年度）

⑥糸満市地域福祉計画・第3次糸満市地域福祉活動計画（平成25～29年度）

地域の福祉計画を糸満市と社会福祉協議会で担い、推進する。その中で特に公営住宅についてはくみんなが「つながる」地域づくり>の「居場所づくりの推進」に該当し、以下のよう
に整理される。

●市の取り組み

○子ども、高齢者、障がい者などの居場所づくり推進

- ・子ども、高齢者、障がい者のための居場所、集いの場の確保の推進。
- ・地域の商店街や空き店舗、空き家等を活用した居場所づくり、企業や地域と連携。
- ・子ども、高齢者、障がい者等が一堂所で集い、交流が行える複合的な居場所づくり。

○公民館や学校施設の開放の推進

- ・公民館の開放を推進し多くの地域でできるように図る。
- ・公民館のない地域には、公民館の建設を進める。
- ・学校施設を活用しての子どもたちの放課後対策。

○居場所づくりにおける人材確保

- ・居場所づくりを進めるため施設管理者を確保、指導者も確保。

○活動拠点の確保

- ・老人福祉センターの整備の検討。
- ・児童センター、青少年センターの機能強化、拠点づくり。
- ・老朽化している社会福祉センターの改築・改修の推進。

●社会福祉協議会の取り組み

○地域デイサービス等の推進

- ・現在の地域デイサービスの充実、実施地域の拡大。
- ・地域との連携及び支援者、協力員の確保や育成。
- ・地域デイサービスの地域情報交換会の開催。
- ・地域デイサービスを実施していない地域での「ふれあいデイサービス」の開催。

○ふれあいサロンの実施

- ・高齢者のふれあいサロンの実施。
- ・子育てサロンの実施、高齢者サロンと連携。

○障がい者の居場所、活動の場の確保

- ・地域活動支援センター「陽だまり」の交流活動の充実、障がい者の居場所づくりの推進。

○社会福祉センター改築の推進

- ・社会福祉センターの改築・機能強化と各種福祉団体等の活動拠点の充実。

○真栄里周辺施設団体ネットワーク会議の開催

- ・字真栄里周辺地域で事業等を行っている各施設や団体が連携し、真栄里周辺施設団体ネットワーク会議の開催。

市営住宅は高齢化が進み、その中で集会所の設置が予定され、福祉計画の活動支援が望まれている。

⑦糸満市営住宅再生団地計画（平成 26 年度）

糸満市は平成 19 年のストック総合活用計画（糸満市住宅関連実態調査）で第一、浜川原、真謝原、親田原の公営住宅の建替えが求められた。次の段階では各住宅の再生団地計画を策定し、実際の建替えに移るスケジュールであった。その間、糸満市の南小学校が移転し、跡地利用が検討されている。

一方、公営住宅は現在の居住者を移転し、建替え工事を行わなければならない。その間の移転補償費は市が負担するものである。これらの戸数の総合計は 216 戸で、全戸が保障されるものではなく、他の公営住宅への仮移転が優先されるが、空きが少ない状況である。

他方、その間の移転代替の公営住宅として南小跡地への市営住宅を検討することとなった。これらの建築は仮設的な公営住宅ではなく、既存の市営住宅の廃止と移転として検討されるものである。その際の建替えの基本的な方針は以下の様とする。

○老朽化が激しい、建替えてから経過年数の多い市営住宅を優先する。

各住宅の建設年度、戸数を古い順から再掲すると以下の様に整理される。

- ・第一市営住宅 1972 年 36 戸
- ・真謝原市営住宅 1973～74 年 72 戸
- ・浜川原市営住宅 1975 年 36 戸
- ・親田原市営住宅 1976～77 年 72 戸

当然、老朽化の程度もこの順位である。そのため、次の建替え団地は「第一市営住宅」となる。

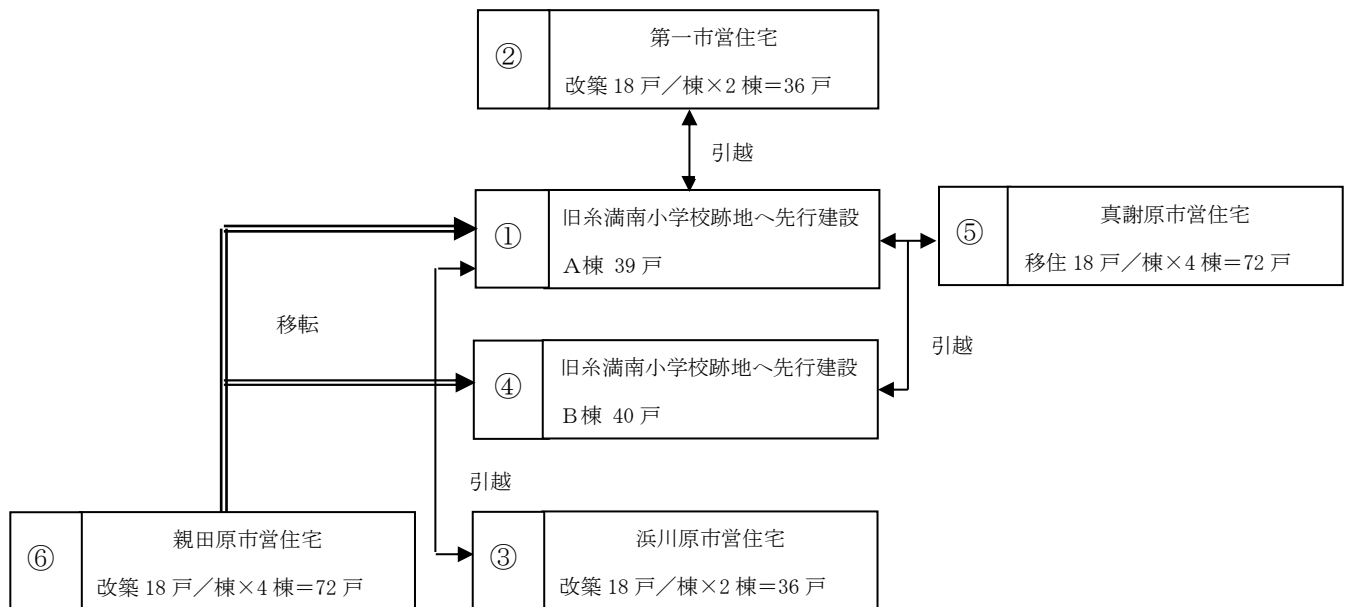
○財政上、小規模の市営住宅を先に建設し、予算の平準化を図る。

建替え住宅で真謝原市営住宅と親田原市営住宅は他の住宅の 2 倍規模である。今回の計画では南小跡地の計画を二期に分け、前期は北側の 2 棟（36 戸）を計画し、その後南側の住棟を建替える計画である。国の予算は全県で配分され、一気に建設することは難しい。更に対応する糸満市の費用も嵩み、財政規模は平準化することが求められる。建替え費用のみで他の行政需要を抑えることは望ましくない。

そのため、老朽化の程度からは 2 番目に真謝原市営住宅の建替えとなるが、住戸規模から浜川原市営住宅を先行する。その後第二期の南小での増築を行い、真謝原市営住宅の移転とする。

以上の方針により考えられているスキームは次図の様である。

○建替え案の引越・移転（案）の概略図



- ① 旧南小学校跡地へ稲嶺原市営住宅（仮称）を先行建設 A 棟 39 戸。
- ② 稲嶺原市営住宅（仮称） A 棟へ第一市営住宅全住民（2 棟 36 戸）引越。第一市営住宅建替後、新住宅に引越。
- ③ 浜川原市営住宅全住民（2 棟 36 戸）、稲嶺原市営住宅（仮称） A 棟へ引越。浜川原市営住宅建替後、新住宅へ引越。
- ④ 稲嶺原市営住宅（仮称）先行建設 B 棟 40 戸。
- ⑤ 真謝原市営住宅全住民（4 棟 72 戸）引越。真謝原市営住宅建替後、新住宅へ引越。
- ⑥ 親田原市営住宅全住民（4 棟 72 戸）、稲嶺原市営住宅（仮称）移住。

①～⑥は、事業着手から事業完了までの予定順番を示す。計画は約 10 年に及ぶため現段階では確定しえない部分もある。特に用途廃止団地⑥は実施状況を見て判断することとなる。

資料：糸満市営住宅再生団地計画

注；現在、再生団地計画では上図のような順番となっているが、建物の劣化具合等によっては建替え順番に変更の可能性がある。