

1. 課題

「第1章 糸満市の現況」「第2章 上位, 関連計画・事業等の整理」「第3章 市民意識調査」を踏まえて、以下のような課題が指摘される。なお、○-現状 ●-上位・関連計画 ◎-アンケート調査から指摘される事項である。

1) 住まい方について

住宅の居室内部については以下のように整理される。

- 民営借家の最低居住水準未満率は持家の約 2 倍となっている。とりわけ誘導居住水準未満は約 70%で非常に多い。誘導居住水準は国の政策目標であり、最低居住水準よりも基準が約 2 倍であり、厳しい状況となっている。
- 多子世帯の誘導居住水準未満率が非常に高い (80%以上)。多くが民営借家と考えられ、より厳しい状況にある。
- 1 住宅当たり延べ床面積は持家約 100 m²で、借家は概ねその半分 (約 50 m²) で推移し変わらない。それでも 1 世帯当たり人員は 4 人が最も多かった (昭和 55 年) が平成 22 年では 1~4 人以下に分散して推移し、最も多いのは 2 人となっている。夫婦のみの世帯が増加していると考えられる。
- 昭和 56 年以前の旧耐震基準の住戸数は約 24% (4, 720 戸) で、持家において耐震性が確保された住戸は 190 戸であり、非常に少ない。
- 居室数は持家-5 部屋、借家-3 部屋で推移し、平均 4 部屋で変わらず、多少少なくなっている。
- ◎住宅の広さは 100 m²未満が多い。より狭い借家を含めているので平均的な回答である。
- ◎収納スペースが狭い。

2) 居住環境について

住宅の周辺の、より生活に関わる居住環境については、以下のように整理される。

- 「糸満市風景づくり計画」で字糸満地区は高さ 17m以下・5 階以下で景観重点地区では屋根の形状は寄棟、素材は赤瓦の使用と定めている。
- 「糸満市第 3 次障がい者計画」で「バリアフリーな環境づくり」を主要施策の一つとしている。
- 「糸満市都市マスタープラン」で潮崎町の埋め立て市街地の整備をきっかけに周辺市街地の修復型の整備を促進することを計画している。

- ◎定住意向で「今後も住み続けたい」が過半数（約 60%）を占めている。
- ◎高齢者、障がい者対策で「身近なデイサービスの拡充、道路、公共施設のバリアフリー、相談窓口」等を求める意見が多い。
- ◎子育て支援では「公園、保育所、児童館の整備」が多い。

3) 周辺環境について

より広い、地区単位の区分では以下のように整理される。

- 三和地区は地区面積が最も広いが人口も少なく、減少し高齢化率（33.1%）も最も高く、幼少人口率（10.7%）と最も少ない。
- 高嶺地区は最も人口が少なく、人口減少も進んでいるが、近年は安定（微増）している。世帯数は逆に増加してきている。
- 前回の住生活基本計画（住宅関連基礎調査（H18））では農村部の田園的な環境を生かした住まいづくりが提案されていた。

4) 立地環境（糸満市全体）について

糸満市全体とそのうちの市営住宅での課題を整理すると、以下のようなものである。

- 人口、世帯数とも増加しているが、一世帯当たり人員が昭和 55 年から低下し（4.2 人→3.0 人）して、核家族化・高齢化が進んでいる。
- 人口動態で自然増は安定的に推移しているが、社会移動の変動が著しく、全体的には停滞している。
- 行政区別には過疎と過密が混在し、身障者数変わらず、生活保護は増加傾向にある。
- 18 歳未満の子育て世帯は約 34%、高齢者世帯のバリアフリー化率は約 33%である。
- 「糸満市子ども・子育て支援事業計画」で多子世帯への支援の充実を求めている。
- ◎市外への転居希望は少ないが、豊見城市に隣接する地区で多い。

<市営住宅>

- 「糸満市老人福祉計画及び介護保険事業計画」「糸満市第 3 次障がい者計画」で高齢者が住みやすい市営住宅の推進、障がい者の優先的入居が謳われている。
- 「糸満市営住宅再生団地計画」で今後およそ 10 年間に既存の 4 団地の建替えが計画され、実施段階にある。
- 住戸が固定され、世帯人員によって移動していない。
- 建替え予定団地以外は若い世帯が多いが、長期居住により高齢化し、高層階での居室が不便になる。

- ◎高齢者、障がい者対応の市営住宅の要望が多い（約 28％）。
- ◎民間はバリアフリーが少なく、単身高齢者は家賃の負担が難しいことが市営住宅に望む理由となっている。多子世帯は、民間では部屋数が少なく家賃負担が難しい、との理由が多い。
- ◎市営住宅は「市街地」、「各地域に分散立地」「農村部での若者定住」の意見に分かれている。

5) 住情報の共有化・組織化について

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯は民間への入居が難しく、公営住宅への入居要望も多いが、民間での支援策も求め、その窮状を各計画で支援する必要性を掲げ、以下のようなものである。

- 「糸満市老人福祉計画及び介護保険事業計画」「糸満市第3次障がい者計画」で住宅改修の周知を求めているが、十分に知られていない状況にある。
- 「糸満市老人福祉計画及び介護保険事業計画」で地域の見守りネットワーク体制の構築を求めている。
- 「糸満市子ども・子育て支援事業計画」ひとり親家庭の支援の充実を求めている。
- 「糸満市地域福祉計画・第3次糸満市地域福祉活動計画」で子ども、高齢、障がい者の居場所づくり、人材確保を求めている。

2. 基本目標

1) 基本的な考え方

課題を踏まえ、糸満市の住宅施策の基本的な考え方を以下に示す。

○狭い民間賃貸住宅と多子世帯

- ・一般に賃貸住宅は狭い。糸満市でも持家—101.12 m²、賃貸—51.49 m²で約半分である。貸主は建物費用を抑え、家賃利回りを上げる傾向にある。単身者向けなら回転が速く、好まれる。このため小規模の物件が主流で家族向けの広い物件は少ない。
- ・多子世帯は若い世代が多く、現実的に持家は難しい。都市部に多く、借家住まいとなる。多子世帯の最低居住水準未達率が高いのは住宅の供給サイドにも多くの原因がある。
- ・糸満市は農村部が過疎化し、高齢化で世帯分離が進んでいる。逆に持家が多く広い。
- ・糸満市の住宅課題は高齢者と多子世帯対策である。農村部の広い持家と都市部の狭い住宅の接点として、両地域の特徴を活かした住宅政策が望まれる。

○過疎地の潜在的な住宅需要への対応（都市と農村のコミュニティーづくり）

- ・糸満市の人口は微増で、徐々に増加傾向がみられる。それは自然増に依るところが多い。過疎と過密地域がある現状を踏まえると、それは農村部から都市部への移動であり、言うなれば都市部の農村部との結びつきは強い。
- ・世帯分離は進んでいるものも、糸満市内での世帯分離で、三世代が糸満市内に居住する例が多いものと考えられる（三世代の市内居住）。
- ・高齢者、身障者そして多子世帯は地域との連携で育み見守る環境形成が基本である。それらの潜在的な住まい方、具体的な住宅需要を喚起し計画に反映したい。それが結果として地域コミュニティーの再生へとつながる。

○公営住宅の機能の分化と役割分担

- ・公営住宅は住宅困窮世帯対策が基本である。それ以外に高齢者、障がい者、多子世帯など住宅確保要配慮者（民間住宅の賃貸困難者）などの救済機能もある。
- ・全国的に空き家が増え、高齢者、障がい者の生活支援施設など介護予防の強化を目指した街づくりなど居住者以外への開放を進める勢いにある。
- ・空き家の増大による民間賃貸住宅の借り上げによる準公営的な利用も検討され、少子

化対策としての公営住宅の収入基準では該当しない夫婦共稼ぎの多子世帯入居も制度化された。

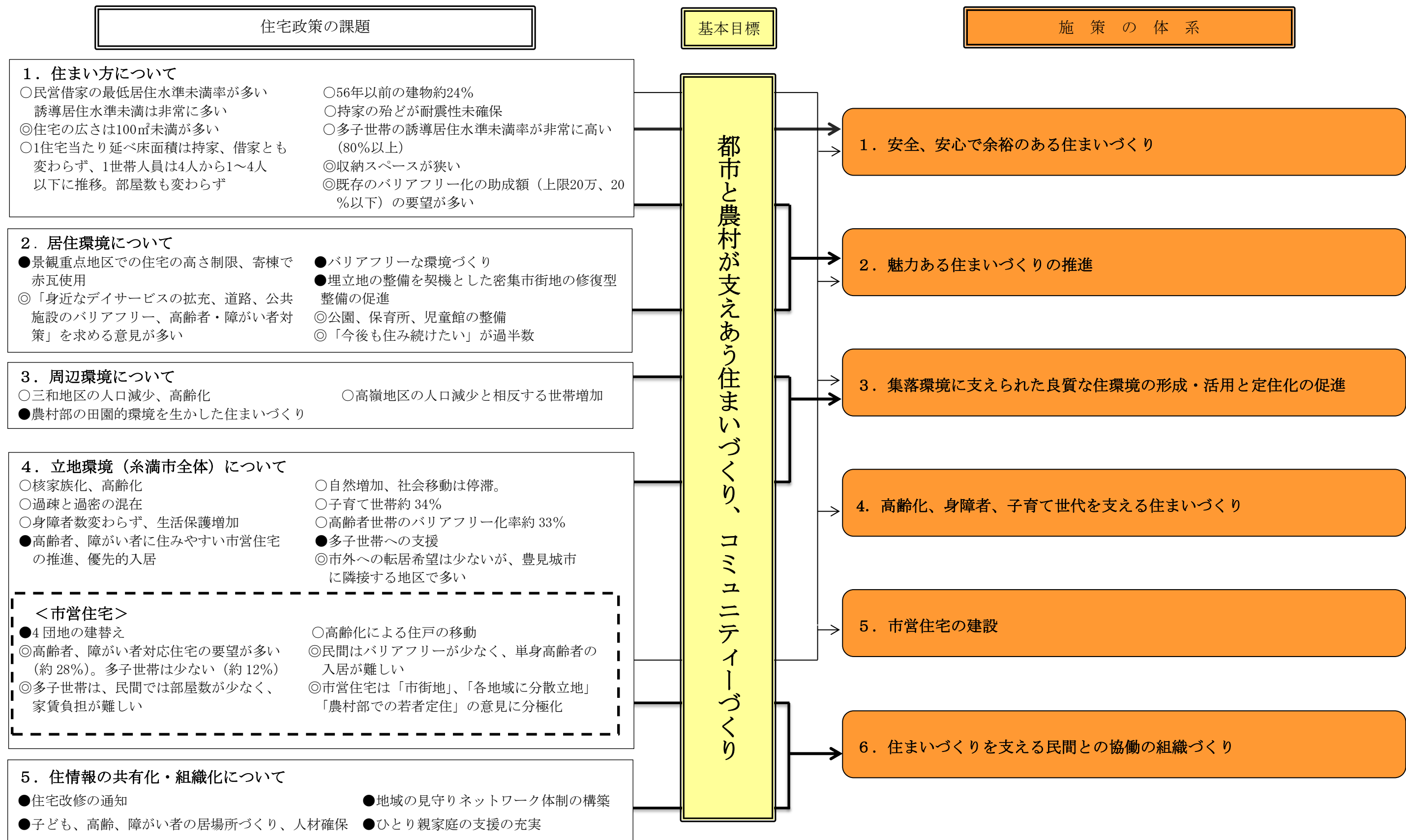
- ・「障がい者自立支援法」などでの空き教室、空き店舗などの社会資源の規制緩和が許され、公営住宅もその一環にある。
- ・それらの公営住宅の機能の分化を都市と農村での役割分担に置き換え、過疎地での空き家や公営住宅の機能分担を行う。

2) 施策の体系

基本的な考え方を踏まえ、以下のような基本目標とする。

都市と農村が支えあう住まいづくり
コミュニティづくり

基本目標を課題及び施策の体系の関連で示すと次表のようである。



注・・・「住宅政策の課題」は ○---現状と課題 ●---上位・関連計画 ◎---アンケート より整理

