

1. 安全、安心で余裕のある住まいづくり

●施策の方向

住宅政策の課題(P105)の「1. 住まい方について」で多子世帯の誘導居住水準未達率が非常に高いことを中心に核家族化が進み、高齢化にむけてライフスタイルに合わせた住戸環境が課題であることが示された。それを踏まえて、以下のような施策方針とする。

○既存ストック改善の検討

今後はこれまでの新築から既存住宅の活用が中心になる。そのためには既存住宅の改善が求められ、高齢者対応、耐震対策そして子育て世帯に向けての内装等である。そのためには以下のような工事費の助成、融資制度の活用が求められ、制度を充実する必要がある。

- ・住戸内の改修、改善（バリアフリー化、省エネルギー対策、風害・塩害対策）
- ・環境の維持、負荷の軽減（景観重点地区の赤瓦、緑化補修強化、防災関連改修）
- ・耐震性の確保（告知義務の徹底と指導）

「民間住宅活用型セーフティーネット事業」や既存の住宅融資制度を活用し推進する。

○ライフスタイルに合わせた住宅供給の検討

住戸は多子世帯住宅の供給から始まり、高齢化・単身世帯住宅への住まいと変わってくる。そのためには地域福祉、児童福祉、民間との連携を行いながら、ライフスタイルに合わせた住宅の供給が求められ、以下のような制度の枠組みが求められる。

- ・中古住宅の購入、評価制度の確立
- ・住宅の長寿命化（耐震の推進、可変性住宅（SI）の供給）
- ・リノベーション（大規模改修）の推進
- ・狭あい道路解消の推進

●目標とする指標

糸 満 市			
成 果 指 標	現 状 (H28)	目 標 値 (H37)	備 考
新耐震基準が求める耐震数を有する住宅数のストック率	85.8%	90.0%	糸満市耐震改修促進計画 (H27, 6) (参考; 県 81.9%→95.0%)
ユニバーサルデザイン率	9.5%	28.0%	住宅・土地統計調査 (参考; 県 9.6%→28.0%)
地震・台風時の住宅の安全性に対する不満率	17.0%	6.0%	糸満市住生活基本計画市民意識調査 (参考; 県 40.6%→30.0%)
火災・地震・水害などに対する住環境の安全性の不満率	15.4%	9.0%	糸満市住生活基本計画市民意識調査 (参考; 県 35.9%→30.0%)
住宅性能表示の実地率	—	早期に実施	

注; 1、糸満市の「地震・台風時の住宅の安全性に対する不満率」の現況は「建物が老朽化し安全性に不安 (6.4%) 住宅が古い 10.6%」(65 ページ参照)

注; 2、糸満市の「火災・地震・水害などに対する住環境の安全性の不満率」の現況は「自然災害への不安 4.8%」「住宅が古い 10.6%」(65 ページ参照)

2. 魅力ある住まいづくりの推進

●施策の方向

住宅政策の課題(P105)の「2. 居住環境について」で今後も現在地で住み続ける周辺の環境づくりを求め、高齢者、障がい者や子育て世帯の支援を要望していた。同ページの「1. 住まい方について」での住戸内環境の課題も踏まえて以下のような施策方針とする。

○既存住宅の流通促進の検討

既存住宅は中古住宅であり、その売買には情報の提供が必要である。さらに前項の「ライフスタイルに合わせた住宅の供給」も踏まえると、再活用が前提とされ、以下のような制度を整備する。

- ・住宅性能表示制度の実施
- ・再活用のための融資制度の活用

○空きビル転用による地域活性化拠点の検討

市街地での公的施設の不足を解消すべく、住宅の転用を図る。

- ・福祉施設、子育て施設（デイサービス、保育所、児童館等）整備への空きビル転用
- ・建て替えの促進（子供園等の建築と福祉の連携）

○市街地での住環境整備の検討

住宅周りの環境整備をする。

- ・公共・公益及び周辺での街路のバリアフリー化の優先整備
- ・景観重点地区での住計画の優先整備

●目標とする指標

糸 満 市			
成 果 指 標	現 状(H28)	目標値(H37)	備 考
住宅に関する不満率	62.9%	60.0%	糸満市住生活基本計画市民意識調査 (参考；県 27.6%→25.0%)
まちの景観に関する不満率	23.0%	15.0%	糸満市風景づくり計画 (参考；県 26.7%→20.0%)
糸満市重点整備景観地区の 赤瓦住宅建設数	42 棟 12.6%	94 棟 28.2%	糸満市風景づくり計画 (参考；県 192 棟/年→300 棟/年)
住宅性能表示の実地率	—	早期に実施	

3. 集落環境に支えられた良質な住環境の形成・活用と定住化の促進

●施策の方向

住宅政策の課題(P105)の「3. 周辺環境について」で地区別には北側の兼城地域の人口増から南側の三和地区の人口減と大きく環境が違っていることが指摘された。同ページ「2. 居住環境について」の現在地で住み続ける周辺の環境づくりの課題も踏まえて以下のような施策方針とする。

○子育て世代の定住化による重点的支援の検討

田園的な環境を魅力に、都市の多子世帯への支援拡大も目指して子育て世代の定住化を支援する。

- ・多子世帯のための広い農家スタイルの庭のある民間借家の支援

○地域拠点としての市営住宅等の活用検討

過疎地域の地域拠点として既存の市営住宅を活用する。

- ・保育所、児童館等の近接による拠点づくり
- ・集会施設等の地域への開放

○過疎地域での既存空き家の活用検討

民間（不動産業者）と地域との連携を図り、以下のような定住希望を支援する。

- ・帰農定住の促進（定年帰農）
- ・マルチハビテーション

●目標とする指標

糸 満 市			
成 果 指 標	現 状 (H28)	目 標 値 (H37)	備 考
子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	15.8%	50.0%	住宅・土地統計調査 (参考；県 19.4%→50.0%)

4. 高齢化、障がい者、子育て世代を支える住まいづくり

●施策の方向

糸満市は漁村から発達した市街地と周辺の高台農村部が合併した地域であり、地形的、自然環境的に区別しやすい。しかし高齢者、障がい者、子育ての抱える課題は同じであり、むしろその環境の違いをお互いの「良さ」として取り組むべく、以下のような施策方針とする。

○子育て世代支援の検討

都市部の方が子育て世代は多い。しかし居室は一般的に狭い。農村部の広い居室はあるが、その前提としての交流が求められ、前項の子育て支援策と重複するが、以下のような施策方針とする。

- ・認定こども園等による都市と農村の交流支援から住居支援へ
- ・広い農家スタイルの庭のある民間借家への移転支援
- ・多子世帯の公営住宅等の整備

○民間団体、福祉施設との連携に対する検討

サービス付き高齢者住宅が制度化され、介護との区分と連携が明確化された。新しい障がい者自立支援法も施工され、地域資源の緩和、利用が可能となった。それらの変化を踏まえ、民間団体や福祉施設と連携して以下のような施策を行う。

- ・老人ホームとの連携によるサービス付き高齢者住宅の誘導、支援
- ・身障者の身近なサービス利用施設としての空き教室や空き店舗の活用
- ・住宅関連団体との連携によるサブリース等の対応

○公営住宅との連携に対する検討

糸満市は市営住宅の4団地の建て替えを行う。さらに既存の公営住宅においても行える施策があり、展開する。

- ・公営住宅への、より優先的入居制度の導入
- ・既存公営住宅の一階への高齢者の移動

●目標とする指標

糸 満 市			
指 標	現 状 (H28)	目 標 値 (H37)	備 考
住宅ストックに対する リフォーム実地戸数の割合	10.3%	15.0%	住宅・土地統計調査 (参考；県 2.1%→6.0%)
高齢者人口に対する 高齢者向け住宅の割合	4.5%	7.0%	介護付き住宅は除く (参考；県 2.2%→3.0%)
子育て世帯の誘導居住 面積水準達成率	15.8%	50.0%	住宅・土地統計調査 (参考；県 19.4%→50.0%)
市営住宅のバリアフリー化	0%	14.0% (216 戸)	4 団地建て替え（再生団地計画） (参考；県 22.8%→33.0%)

※高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（参考）

高齢者向け住宅（現況）；県営浜川団地（220 戸），県営潮平高層住宅（124 戸）

サービス付き高齢者住宅（81 戸）（糸満市調べ）

高齢者人口；9,371 人（糸満市調べ）

規定計画；4 団地市営住宅（216 戸）

上記の高齢者向け住宅と規定計画を含むと、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」の目標値は 6.8%になる。

5. 市営住宅の建設

●必要目標管理戸数の考え方

○糸満市における市営住宅の現管理戸数

現在、糸満市の市営住宅は288戸を管理しており、平成20年～26年までに607世帯が市営住宅の空き待ちをしている。空き待ち世帯数に対して市営住宅の割合は約47%となり、空き待ち世帯数の半分も満たしていないことから、市営住宅管理戸数の増加が望まれる。

平成	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年
空き待ち世帯数	95	88	117	97	90	87	33
合計（世帯）	607						

資料：糸満市調べ

注；空き待ち管理戸数＝現管理戸数（288戸）／空き待ち世帯数（607世帯）×100＝約47%
（県営住宅1,235戸は計算からを除いた）

○建替事業に伴う戸数増の考え方

平成26年度に本市で策定された「糸満市営住宅再生団地計画」にて、第一市営住宅、真謝原市営住宅、浜川原市営住宅、親田原市営住宅の計4団地の建替え計画が決まり、その他に旧南小学校跡地において、新たに市営住宅（総戸数：79戸）を建設する計画が決まっている。建替え時に戸数増に向けた検討が必要だと考えるが、敷地面積、建ぺい率、容積率など建築基準法の観点から、建替え事業における大幅な戸数増は難しいと考えられる。

○新設する市営住宅に伴う考え方

本計画において実地した「第3章 市民意識調査 4）市営住宅について」（P80）にて市民からの要望として、「高齢者・障がい者対応住宅」、「住宅の増設又は新設」、「多子世帯対策」などが求められている。立地についても、「各地域に分散立地」、「生活に便利な市街地」、「農村部へ立地し、若者世代の定住化の促進」（P86）などが求められている。特に三和地区等の農村部の過疎対策、農村部における若者世代の定住の促進などを考慮し、新たな市営住宅の建設を考えていく。

○市営住宅の建設に関する今後の方針

糸満市における市営住宅の今後の管理戸数に関する方針を以下に整理する。

- ・相当数の市営住宅の需要が見込まれることから、戸数増に向けた検討を行う。
- ・三和地区等の農村部に新たな市営住宅の建設に関する計画の検討を行う。

●施策の方向

市営住宅は「糸満市営住宅再生団地計画」で建替え計画が決まり、今後 10 年間で行われる予定であること、委員会では多子世帯を中心とした市営住宅整備の要望が強いことから以下のような施策方針とする。

○糸満市営住宅再生団地計画の実現に関する検討

計画に則り、以下のような施策方針とする。

- ・南小学校跡地に市営住宅を先行建設、建替え団地の仮移転住居として一時利用
- ・第一市営住宅、浜川原住宅、親田原住宅、真謝原住宅の建替え

○市営住宅の新設に関する検討

多子世帯向けの市営住宅の新設要望が強い。多子世帯は子育て世帯であることを踏まえ、以下のような施策方針とする。

- ・三和地区等の農村部に多子世帯を中心とした市営住宅の新設

●目標とする指標

糸 満 市			
成 果 指 標	現 状 (H28)	目 標 値 (H37)	備 考
市営住宅の建替え	0	4 団地	第一市営住宅、浜川原住宅、親田原住宅、真謝原住宅（南小跡地の市営住宅の新設は建替え団地の代替と見なす）
市営住宅の新設	0	1 団地	多子世帯対象

6. 住まいづくりを支える民間との協働の組織づくり

●施策の方向

住宅政策の課題(P105)の「5. 住情報の共有化・組織化」の課題において、多くの住宅確保困難者の情報共有と対策が求められた。沖縄県全体でもそれらへの支援制度が構築されてきた。その中心となるのが「居住支援協議会」である。そのような状況を踏まえて、以下のような施策の方針とする。

○居住支援協議会との連携

居住支援協議会は不動産関係団体、地方公共団体、居住支援団体からなる。地方公共団体は住宅の基準を確認する必要から特定行政庁のある市と県から構成され、糸満市は含まれていない。協議会と連携して高齢者、障がい者、子育て世帯を支援することが基本であり、以下のような施策が求められる。

- ・居住支援協議会の糸満市会員（不動産業者）による市民への周知活動の実施（住宅の紹介、家賃保証人代行・助成、緊急時連絡等）
- ・糸満市会員（不動産業者）と糸満市の福祉、建設部門の情報交換、調整

○福祉部門の支援活動の充実

糸満市は福祉で既存の支援活動を行っており、その充実と新たな支援活動の模索を行う。

- ・民間団体（NPO等）の活動支援（居住サポート事業、自立支援活動）
- ・行政と市民、企業の連携活動の支援（訪問、見守り（宅配等））

○民間部門の支援活動の充実、支援と市との連携

不動産や家主の啓蒙と支援する制度は多くあり、随時周知しながら市との協力関係を図る。

- ・サブリースなど民間の賃貸借方法の紹介
- ・住宅の入居関連の保険システム、連携医療機関の紹介、研修の実施
- ・市営住宅の管理、運用

●目標とする指標

糸 満 市			
指 標	現 状 (H28)	目 標 値 (H37)	備 考
既存住宅の流通シェア	8.5%	15.0%	住宅・土地統計調査 (参考；県 10.0%→17.0%)
最低居住面積水準未満率	8.8%	早期に解消	住宅・土地統計調査 (参考；県 8.1%→早期に解消)
住宅の性能表示実地率	—	早期に実施	