

第2章：市営住宅ストック総合活用計画の目標

1. 理念と目標

(1) 基本理念

本計画では、基本目標の達成に向けて、住宅需要や多様なライフスタイルに対応し、多世代の市民が安全安心に暮らせる市営住宅ストックの形成と活用を図るとともに、「まち」と「市営住宅」が融合した住環境を創出するよう、下記のとおり基本理念を定めます。

笑顔広がる元気なまち NAHA で、安全安心に暮らせる市営住宅

(2) 基本目標

前述の基本理念に基づき、今後の市営住宅の建替え、改善などを進めていく際に、目指していく事項を基本目標として以下の6点を定めます。

基本目標－1 社会の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能向上

建替えや長寿命化を併用して、高齢者世帯や障がい者世帯、多子世帯、ひとり親世帯など、様々な世帯の需要の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能向上を図るとともに、福祉部局や子育て部局との連携を図りながら共同施設、福祉施設及び子育て支援施設などの整備を検討し、地域で安心して暮らせる住環境の確保に努めます。また、緑豊かな空間の確保に努めるとともに、脱炭素社会の実現に向けて建築物の省エネルギー性能の一層の向上や可能な限り自然エネルギーの活用にも努めます。

基本目標－2 安全安心な住環境の整備

建替え及び耐震改修などにより耐震性の向上・確保を図るとともに、エレベーターの安全性確保や災害時の緊急対応に備えることや、高齢者世帯や障がい者世帯に対応できるようバリアフリー化を図ることなど、入居者・近隣住民が安全で安心して暮らせる住環境の整備に努めます。

基本目標－3 真に住宅に困窮する世帯への適切な支援体制の構築と市営住宅ストックの確保

適正な入居者選定や勧告、指導を継続するとともに、高齢者世帯や障がい者世帯、多子世帯、ひとり親世帯などに対しては引き続き入居選考において優先的に取り扱います。また、被災者など一時的に住宅に困窮する世帯やDV被害者などへの入居支援策を検討するなど、真に住宅に困窮する世帯へ支援体制の構築を図ります。

また、入居者退去後の空家修繕を効率的に進め、安定した住宅供給戸数の確保に努めます。

基本目標－4 多様な世帯に対応した柔軟なストック利活用の推進

居住世帯と住戸規模のミスマッチ解消のため、住替えが可能な仕組みを検討します。建替えの際には、多様な世帯構成に対応ができるように型別供給を行います。また、高齢者世帯や障がい者世帯、子育て世帯、多子世帯、若年世帯に対する住まいの確保を検討するなど、多様な世帯に対応した柔軟なストック利活用の推進を図ります。

基本目標－５ 効率的・効果的な事業の実施による財政負担の軽減

財政負担の平準化・軽減に向けて、予防保全的な管理や修繕及び耐久性の向上を図る改善、長寿命化による既存ストックの有効活用を進めるとともに、計画的な建替えを図ります。また、既存ストックの有効活用を進めるため、修繕履歴・点検結果などに関するデータの充実・利活用を図ります。

建替事業は、既存ストックの生涯トータルコスト最小化の観点から厳選するとともに、事業実施には活用用地の創出による投資負担の軽減や、ライフサイクルコスト削減を図るなど、効率的・効果的な事業の実施に努めます。

基本目標－６ まちづくりと連携し地域コミュニティの活性化に寄与するストックの活用

市営住宅ストックの活用にあたっては、立地特性や周辺状況及び地域の将来像を踏まえ、共同施設の地域利活用の促進や地域コミュニティの活性化促進に取り組みます。また、良好な景観の形成や駐車場空き区画の効率的な土地利用、活用用地の有効活用、防犯・防災への対応など、まちづくりと連携した地域コミュニティの活性化に寄与するストック活用を検討します。

2. 施策の展開

(1) 施策体系

基本理念と基本目標に従い、施策としての展開を図ります。

基本目標	施策の展開
基本目標－1 社会の変化に柔軟に対応した 市営住宅ストックの機能向上	①住宅の質の向上 ②共同施設及び福祉施設の整備検討 ③省エネルギー性能の向上と自然資源の有効活用
基本目標－2 安全安心な住環境の整備	①耐震性の向上 ②エレベーターの安全性確保 ③防犯・防災対策
基本目標－3 真に住宅に困窮する世帯への適切な支援 体制の構築と市営住宅ストックの確保	①入居管理の適正化の推進 ②一時的に住宅に困窮する世帯への入居配慮 ③入居制度の見直し ④効率的な空家の修繕
基本目標－4 多様な世帯に対応した柔軟な ストック利活用の推進	①将来需要を見込んだ住宅供給とミスマッチの解消 ②高齢者世帯や障がい者世帯に対応した住まいの確保 ③多子世帯に対応した住まいの確保 ④若年世帯・子育て世帯に対応した住まいの確保
基本目標－5 効率的・効果的な事業の実施による 財政負担の軽減	①市営住宅ストックデータの一元管理 ②長寿命化を図るための維持管理 ③計画的かつ効率的な建替事業の推進 ④ライフサイクルコスト縮減の検討 ⑤財政負担の軽減
基本目標－6 まちづくりと連携し地域コミュニティの 活性化に寄与するストックの活用	①共同施設の地域利活用の促進 ②まちづくりに資する市営住宅整備などの検討 ③防犯・防災への対応

(2) 施策内容

基本目標－1 社会の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能向上

① 住宅の質の向上

- 建替えの際には、入居者の世帯構成や入居特性を踏まえ、適正な規模の住宅を供給します。
- 住宅の居住性の向上に資するように、住宅設備の充実を図ります。また、老朽化した市営住宅の設備についても更新を検討し進めます。

② 共同施設及び福祉施設の整備検討

- 100 戸以上の市営住宅の建替えの際には、福祉部局や子育て部局などの関係課と連携し、高齢者福祉施設や子育て支援施設などの福祉施設の併設について検討します。

③ 省エネルギー性能の向上と自然資源の有効活用

- 建替えの際には、屋上緑化や壁面緑化、既存樹木の活用などを含め、緑豊かな空間の確保に努めるとともに、ZEH 水準の市営住宅を整備し、やむを得ない場合等を除き、太陽光発電設備の設置を行い、再生可能エネルギーの活用を進めます。また、既存ストックにおいても可能な限り再生可能エネルギーの活用を進めます。
- 水資源の有効活用を図るため、雨水利用を進めます。
- 既存ストックは、環境負荷低減や省エネルギー性能の向上を図るため、照明の LED 化を進めます。

基本目標－2 安全安心な住環境の整備

① 耐震性の向上

- 躯体の安全性を確保するため、建築基準法、耐震改修促進法に基づき、建替え及び耐震改修などにより耐震性の向上・確保を図ります。

② エレベーターの安全性確保

- 定期的な検査及び日常の保守管理を行い、エレベーターの安全確保に努めます。
- 既存エレベーターについて、戸開走行保護装置や地震時の管制運転装置など、安全対策の強化を図ります。

③ 防犯・防災対策

- 建替えの際には、停電時に応急的に給水ができる計画とするとともに、既存ストックについても改修等が可能なか検討します。
- 建替えの際には、敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、駐車場計画及び各部位の設計などについて、防犯・防災に配慮した計画とします。

基本目標－３ 真に住宅に困窮する世帯への適切な支援体制の構築と市営住宅ストックの確保

① 入居管理の適正化の推進

- 真に住宅に困窮している世帯に対してより多くの入居機会が得られるように、収入超過者に対しては、明け渡しの努力を促し、高額所得者に対しては、明け渡し請求を行うとともに、必要に応じて他の住宅に入居することができるよう、適正な住情報の提供を行います。
- 高齢者世帯、障がい者世帯、多子世帯、ひとり親世帯などに対しては、引き続き入居選考において優先的に取り扱い、入居を支援します。
- 期限付き入居制度の拡充については、引き続き検討します。
- 家賃滞納による明け渡し対象の世帯に対しては、関係機関と連携しながら退去後の住まいの確保や生活の支援などにつながる取り組みを行います。

② 一時的に住宅に困窮する世帯への入居配慮

- 災害発生時に住宅に困窮することとなった世帯に対しては、空き住戸を一時提供するなどの居住の場の確保に取り組みます。
- DV 被害者などの一時的な仮住居として、空き住戸を一時提供するなど関連機関と連携して取り組みます。

③ 入居制度の見直し

- 住宅困窮者の度合いが高い世帯が優先的に入居できるような仕組みを検討します。

④ 効率的な空家の修繕

- 入居者の退去数に応じた空家修繕を進め、安定した住宅供給戸数を確保します。

基本目標－４ 多様な世帯に対応した柔軟なストック利活用の推進

① 将来需要を見込んだ住宅供給とミスマッチの解消

- 建替えの際には、高齢者世帯や障がい者世帯、若年世帯、多子世帯など、多様な世帯構成に対応できるように型別供給を行います。
- 世帯状況の変化により、居住世帯と住戸規模のミスマッチが生じた場合に、市営住宅内での住替えの仕組みの検討を引き続き実施します。

② 高齢者世帯や障がい者世帯に対応した住まいの確保

- 建替えの際は、住戸内のバリアフリー化に加えて、共用部や集会所のバリアフリー化を図ります。
- 既存ストックのバリアフリー化を促進します。
- 高齢者や障がい者など、日常生活を送るうえで身体機能上の制限を受ける入居者に対しては、市営住宅内での下層階や高齢者世帯向け住宅への住替えなど、住替えが可能な仕組みを検討します。

③ 多子世帯に対応した住まいの確保

- 市営住宅の応募状況や、空家数などを勘案した上で、多子世帯向け住戸の拡充を図ります。

④ 若年世帯・子育て世帯に対応した住まいの確保

- 市営住宅の応募状況や、空家数などを勘案した上で、若年世帯・子育て世帯のための定期入居（期限付き入居）制度を検討します。

基本目標－５ 効率的・効果的な事業の実施による財政負担の軽減

① 市営住宅ストックデータの一元管理

- 点検結果や修繕結果などの維持管理の内容をデータベースなどに蓄積し、それらを踏まえた適正な計画修繕を実施します。

② 長寿命化を図るための維持管理

- 予防保全的な管理や修繕及び耐久性の向上を図る改善などを実施し、既存ストックの長寿命化を図ります。

③ 計画的かつ効率的な建替事業の推進

- 建替えの際には、敷地条件などを考慮し、計画的かつ効率的な事業の推進を図ります。

④ ライフサイクルコスト縮減の検討

- 市営住宅の整備においては、整備基準を踏まえた計画とし、常に計画・設計段階でのコストコントロールを行いながら、整備や維持管理に要する費用の縮減に配慮します。
- 建替事業の実施にあたっては、ライフサイクルコストの縮減に配慮しつつ、効果的・効率的なストック活用手法を選定します。
- 既存民間住宅を活用した借上市営住宅については、借上期間によっては財政負担が大きいことから、導入する場合には、一時的又は緊急的な需要に対応した活用を検討します。

⑤ 財政負担の軽減

- ファシリティマネジメントの観点から、計画的かつ効率的な既存ストックの活用手法を選定し、トータルコストの縮減・平準化に取り組みます。
- 建替えの際に、土地の有効活用によって生じた活用用地については売却などを検討し、売却収入による歳入の確保を図ります。
- 既存市営住宅の敷地内において、管理上必要のない土地については、売却や目的外使用および貸付などの活用を検討します。
- 維持管理業務については、現在導入している指定管理者制度を継続し、必要に応じて改善を図ります。

基本目標－6 まちづくりと連携し地域コミュニティの活性化に寄与するストックの活用

① 共同施設の地域利活用の促進

- 市営住宅の集会所や広場などを地域住民に開放し、入居者と地域の交流を図ることで、地域コミュニティの活性化につなげます。
- 関係課と連携しながら、駐車場の空き区画の有効活用策を検討します。

② まちづくりに資する市営住宅整備などの検討

- 市営住宅の整備を通して、良好な景観形成、住環境の創出を図ります。
- 建替えの際に土地の有効活用によって生じた活用用地については、地域住民の利便性の向上や地域の活性化に寄与する有効的な活用を図ります。

③ 防犯・防災への対応

- 市営住宅自治会と連携し、SNS 等を活用した防犯・防災対策の強化を図ります。
- 災害発生時に、救援救護活動や避難活動、避難生活の支援などが円滑に行えるよう、自治会や福祉・防災部局などに対する情報提供や連携強化を図ります。

3. 整備水準の目標

建替え、改善などについては、「那覇市営住宅等整備基準条例」、「沖縄県福祉のまちづくり条例」、などに即しながら整備することを基本とし、下記のとおり、整備水準の目標を定めることとします。

■ 整備水準の目標

整備箇所	整備水準の目標
1. 住棟	・新耐震基準をクリアしたもの。 ・二方向避難及び防火区画を確保したもの。 ・耐久性の高い構造体。 ・共用部分の階段、廊下は、手すりの設置など高齢者などに配慮したもの。 ・可能な限り死角を発生させないなど、防犯面に配慮したもの。 ・屋上緑化など環境負荷の低減に配慮したもの。 ・建築物エネルギー消費性能誘導基準（ZEH 水準）を満たし、省エネルギー性能に配慮したもの。
2. 住戸	
①規模	・入居者の世帯構成や入居特性を踏まえた適正な規模。
②設備	・給湯は、台所、洗面所、浴室の3箇所全てで使用可能なもの。 ・専用の浴室を確保すること。
③高齢者などへの対応	・住戸内は、手すりの設置、段差解消など高齢者などに配慮したもの、もしくは改善が容易なもの。
3. 共同施設	・共同施設は、手すりの設置、段差解消など高齢者などに配慮したもの。
①集会所	・市営住宅には、原則として集会所を設置すること。 ・集会所は、入居者及び地域住民の利活用に配慮したもの。
②児童遊園・広場	・必要に応じて、児童遊園・広場を設置すること。 ・児童遊園・広場は入居者及び地域住民の利用に配慮したもの。
③駐車場	・1世帯当たり1台の駐車場整備を目指す。が、団地入居者の特性、立地条件及び公共交通機関の利用促進などを考慮し、維持又は減を検討すること。 ・介護などのサービス車両用の駐車場についても検討すること。
④駐輪場など	・敷地内にオートバイ・自転車置場を設置すること。
4. 併設施設	・福祉部局や子育て部局などの関係課と連携を図りながら、高齢者福祉施設及び子育て支援施設などの福祉施設の併設について検討すること。
5. 屋外環境	・緑地などオープンスペースの確保に努めること。 ・やむを得ない場合等を除き太陽光発電設備の設置を行い、再生可能エネルギーの活用に努めること。 ・雨水の有効利用に努めること。