

第8章：計画実現に向けて

1. 実現方策

(1) 財源の確保及び経費の縮減

本市の厳しい財政状況において、建替えや改善事業などは、大きな財政負担を伴うため、事業の執行については、常に創意工夫を図り、最少の経費で最大の行政効果を挙げるよう努めることが重要です。さらに、近年の建設資材の高騰や労務単価の上昇などにより、建替えや改善事業費が一層高くなっているため、これらの要因にも柔軟に対応しながら、効率的に事業を進めていく必要があります。

現在の市営住宅建替事業などは、沖縄振興特別措置法に基づく補助率の高上げを適用しており、国からの財源に大きく依存しています。したがって、その動向に留意しつつ、引き続き、補助制度の活用などによる積極的な予算措置を図り、適正な費用を確保していく必要があります。その中で、市営住宅建替事業の財源を補完するための家賃低廉化事業については、建替事業はもとより、市営住宅ストックの維持管理や改善事業などの財源にも影響があるため、今後、家賃低廉化事業の交付状況にも留意しながら、建替事業を進めていく必要があります。

また、事業費のコスト縮減や平準化のため、計画的かつ効率的な既存ストックの建替え及び長寿命化や維持管理を進めていくことが重要です。また、建替事業に伴う活用用地の売却や、駐車場の空き区画の有効活用などを推進することにより、財源の確保を図ります。

(2) 他の事業主体との連携

建替えや改善事業などを実施するにあたっては、住宅政策のみならず福祉やまちづくりなどの観点を踏まえ、民間事業者も含めた他の事業主体と一層の連携を図るとともに、沖縄県との密接な調整のもとで進めていくことが重要です。したがって、他の事業主体や関係機関などとの連携を図りつつ、計画的かつ効率的な事業の執行に向けて検討を進めていくこととします。

また、「地域居住機能再生推進事業」の活用により、他の事業主体との連携による公営住宅等整備事業の推進を図ります。

(3) 入居者及び周辺住民との合意形成

建替えや改善事業などを実施するにあたっては、入居者や周辺住民の協力は必要不可欠です。とりわけ、入居者を取りまとめている団地自治会との連携が重要であることから、事業の円滑な実施にあたっては、入居者や周辺住民へ事業の周知を行い、合意形成に努める必要があります。

また、今後の市営住宅の利活用や福祉施設などの導入を検討する上で、入居者の意見や要望を取り入れることができるよう努めていくことが重要です。

2. 今後の課題

(1) 入居者の安全性の確保

昭和時代に建設された住棟を中心とした古い既存ストックは、経年による建物の劣化が進んでおり、コンクリート片の剥離・落下の危険性も懸念されることから、日頃の点検などにより事故防止に努めているところです。

建替事業が進められている市営住宅では、昭和40年代の住棟の除却を終えているものの、残る既設住棟

の建替事業期間としては長期に及ぶことから、その更新にはなお時間を要します。したがって、老朽化の進んだ住棟に対する安全対策を強化し、入居者に対してきめ細かな広報活動などを行い、安全管理を徹底するとともに、必要に応じて入居停止など適切な措置を講ずることとします。また、新耐震基準に適合しない住棟や、新安全基準に適合しないエレベーターについては、可能な限り早い時期に安全性の確保に努めることが重要となります。

（２）行政内の執行体制などの充実強化

市営住宅ストックの活用については、大規模団地の建替事業やそれに伴う活用用地の創出、既存市営住宅の改善事業、民活事業の導入推進など、関連する事業は多岐にわたります。これまでも行政内の連携により、ストック活用に関する事業を推進してきましたが、今後も理念や目的に沿った様々な活用方策の推進、緊急時の支援体制の検討、執行体制の充実や庁内連携のほか、国・県などの行政機関や居住支援協議会などの関係組織との連携や情報共有が重要となります。

（３）入居管理の適正化の推進

市営住宅ストックを有効活用していく上で、入居管理の適正化を図ることが重要です。特に住宅困窮者に対する住宅セーフティネットとしての役割を果たすため、入居者選考時の住宅困窮度を評価する方法などの検討が必要です。また、世帯状況の変化などにより、住居とのミスマッチが生じていることから、様々な世帯に対応した型別供給を行うことが重要です。また、入居機会の公平性の確保を図るため、期限付き入居の検討や収入超過者などへの対応、住戸のミスマッチ世帯への住替え対応などの検討が必要です。

（４）地域コミュニティの活性化に寄与するストックの活用

本計画の一つの目標として、「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」を掲げており、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など、ソフト的な支援の検討も必要です。

共同施設を、地域住民の利活用や自治会活動の拠点としての活用を促すことで、地域全体の活力ある良好なコミュニティの形成、自治会活動の維持を図ります。加えて、災害時における共同施設の利活用について、検討が必要です。

（５）新たな施設導入の検討

少子高齢化の進展に伴い、地域における高齢者の生活支援や、若年世帯・子育て世帯に対する支援についても、課題になっていることから、市営住宅においても、従来の高齢者や若年世帯・子育て世帯などに対する福祉施設に加えて、新たな機能や施設導入の検討が必要です。

特に地域で暮らす高齢者の生活支援や地域内交流促進、健康維持・増進のほか、若年世帯・子育て世帯への居住支援のための施設導入の検討などが重要です。新たな施設導入の検討には、地域住民の意見や要望なども参考に、福祉・医療などの関係部署や国・県など他の事業主体及び地域の各協議会との調整を図りながら新施設の導入を検討します。

（６）本市のまちづくりへの貢献策の検討

市営住宅は「まち」のひとつの重要な構成要素です。市営住宅を整備する上では、良好な住環境の創出だけでなく、良好な景観となるよう配慮し、まちづくりに貢献することが重要です。

また、建替事業などにより創出される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資する活用方法を検討することが重要です。

