

沖縄市住生活基本計画（素案）【概要版】

I. 計画策定の目的等

1. 計画策定の背景と目的

- 本市においては、現行の「沖縄市住生活基本計画」に基づき、地域特性等に対応した住宅施策を展開しており、令和7年度に同計画の計画期間が中間年度を迎えている。そのため、国や県の計画と整合を図りつつ、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進や近年問題視されている空家等対策など、本市を取りまく住環境の変化や課題に応じ、住宅政策を適切かつ総合的に推進するため、「沖縄市住生活基本計画」を改定する。

2. 計画期間

- 令和8年度～令和17年度（10年計画）

II. 関係法令及び上位・関連計画の整理

- 本計画は、住宅政策に関する関係法令、住生活基本計画（全国計画）等の国の上位・関連計画、沖縄県住生活基本計画等の県の上位・関連計画、第5次沖縄市総合計画等の本市の上位・関連計画との整合を図るとともに、本市の住宅特性等を考慮し改定する。

III. 沖縄市の住宅・住環境に係る現状と課題

- 今後も少子高齢化が進展する見込みとなっている。
- 令和元年度以降、生活保護を受ける高齢者世帯が増加傾向にある。
- 低廉な家賃の民営借家が減少し、家賃60,000円以上の民営借家の戸数・割合が増加している。
- 民営借家の募集戸数は令和元年と比較して1R～3K/DKで半減以下となっている。
- 空き家総数は減少しているが、「その他の空き家（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家）」は増加している。
- 市営住宅の入居倍率は直近10年間平均で20.2倍と非常に高い状況にある。
- マンション長期修繕計画の作成及び大規模災害への対応が不十分な状況がある。

IV. 住宅政策に関する基本理念

- 本市の住宅政策においては、高齢者・子育て世帯が安全で安心して暮らせる環境の形成、増加する住宅の確保に配慮を要する世帯への対応、管理が適切にされていない空家等への対策、まちづくりや地域コミュニティと連動・協働した住宅政策など、より良い住宅・住環境づくりに向けた多様な取り組みが求められている。そのため、誰もが安全で快適な住宅・住環境で暮らし続けることができる豊かな住生活を実現するため、以下の基本理念を掲げるものとする。

基本理念：支えあい だれもが住み続けられる 安全・安心な住まいづくり

- また、以下の3つの視点から住宅政策を推進していくものとする。

「人と暮らし」
の視点

「住まいとまちづくり」
の視点

「地域性」
の視点

V. 住宅施策の具体的な展開

- 前述した基本理念、3つの視点を基に、3つの基本目標を掲げるとともに、32の基本施策に紐づく具体的な取り組みを位置づける。（※次頁「施策体系」参照）

VI. 公営住宅等に係る具体的な展開

- 対応が必要な要支援世帯数の解消に向けて、市営住宅の建替えにあたっては、老朽化した市営住宅を建替える際に増戸を行う。また、入居の公平性の確保を図るため、収入超過者・高額所得者・家賃滞納者といった入居要件を満たさなくなった入居者に対する対応を強化する。

VII. 沖縄市賃貸住宅供給促進計画

- 高齢者等の住宅確保要配慮者が安心して生活できるよう、安否確認や定期的な見守り、必要に応じた福祉サービスへのつなぎ等のサポートを受けられる居住サポート住宅の普及促進を図る。
- 国の登録制度であるセーフティネット住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅）の登録促進を図る。
- 大家等が住宅確保要配慮者に安心して住宅を賃貸できるよう、勉強会の開催など、大家等に向けた住宅確保要配慮者に関する意識啓発に取り組むとともに、大家等の不安解消に向けて各種制度の普及啓発を図る。

VIII. 沖縄市マンション管理適正化推進計画

- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、管理計画の認定事務を実施するとともに、必要に応じてマンション管理適正化指針に即し助言・指導等を行う。
- マンション管理組合の長期修繕計画の作成を促進する。
- マンション管理に関する相談窓口等の紹介やマンション管理標準指針等の適切な管理に関する情報提供を行う。
- 修繕積立金の計画的な積立て、適切な管理を支援する「リフォーム融資制度」の普及促進に取り組む。
- 老朽化マンションの円滑な建替えを促進する。
- マンション管理関係団体等との連携による管理体制の再構築を促進する。

IX. 計画の実現に向けて

1. 市の役割

- 市民、関係団体等に本計画の周知を図るとともに、関連部局との連携を密にし、施策の推進に取り組む。

2. 市民の役割

- 安全・安心・快適な住まい・住環境の維持に関する主体的な取り組みや、地域資源の活用、地域コミュニティの推進、行政等との協働により、地域性を活かした居心地の良い住環境づくりに貢献することが期待される。

3. 関係団体の役割

- 沖縄市居住支援協議会や専門的な知見を有する各種関係団体は、住宅確保要配慮者の住まいの安定化等の推進に向けて、行政との更なる連携強化を図るとともに、官民協働で住宅政策の推進に取り組むことが期待される。

4. 民間事業者の役割

- 民間事業者は、安全・安心・快適な住まい・住環境づくりの実現に取り組む一員として、プロフェッショナルとしての知識・技術を存分に発揮し、本市が進める住宅施策の推進に向けて、官民協働で取り組むことが期待される。

■施策体系

理念	視点	基本目標	基本施策		具体的な取組み	
支えあい だれもが住み続けられる安全・安心な住まいづくり	「人と暮らし」の視点	基本目標 1 誰もが暮らしやすい住まいと住環境づくり	(1)子育て世帯が暮らしやすい住まいと住環境づくり	①市営住宅における多子世帯向け住戸の供給 ②ひとり親世帯の住まいの確保に向けた支援	・市営住宅における多子世帯向け住戸の供給 ・「ひとり親家庭住宅支援資金貸付」の利用促進	
			(2)高齢者のニーズに対応した住まいと住環境づくり	①高齢者の住まいの確保に向けた支援	・地域包括支援センターにおける住宅に関する相談	
				②高齢者世帯に対応した多様な住まいの普及促進	・サービス付き高齢者向け住宅の普及促進 ・リバースモーゲージ制度の普及促進 ・認知症対応型共同生活介護（グループホーム）の確保 ・「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進	
				③住宅リフォーム支援事業等の利用促進	・「沖縄市高齢者等住宅改修費助成事業」の利用促進 ・「介護保険法による住宅改修」の利用促進 ・「沖縄市住宅リフォーム支援事業（バリアフリー工事）」の利用促進	
				④市営住宅における高齢者向け住戸の供給	・シルバーハウジングの適正な運営 ・市営住宅における高齢者向け住戸の確保	
			(3)住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネット	①市営住宅の適切な管理と計画的な建替え	・市営住宅長寿命化改善事業の実施 ・市営住宅建替事業の実施 ・県との情報共有による公営住宅の供給目標量の確保	
				②市営住宅を活用した福祉分野との連携	・市営住宅における障がい者向け住戸の確保 ・建替事業における併設施設の検討	
				③市営住宅の入居の適正化	・高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親世帯に対する市営住宅入居の優遇措置 ・収入超過者に対する民間住宅への住替えや高額所得者・家賃滞納者の明渡しの実施 ・市営住宅における住替え促進	
			(4)多様な住宅セーフティネット機能の向上	①沖縄市居住支援協議会の活動推進	・沖縄市居住支援協議会を通じた官民協働による居住支援方策の検討 ・勉強会の開催等による住宅確保要配慮者に関する意識啓発	
				②住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた支援	・居住サポート住宅の普及促進 ・民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者受け入れ促進に向けた各種制度の普及啓発 ・家賃債務保証制度の普及促進 ・セーフティネット住宅の登録促進 ・居住支援法人との連携 ・家賃低廉化補助の検討 ・「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進【再掲】	
				③障がい者の住まいの確保に向けた支援	・グループホームの確保 ・住宅入居等支援事業（居住サポート事業） ・障がい者相談支援事業所における住宅に関する相談	
				④沖縄市重度障がい児・者日常生活用具給付事業等の利用促進	・沖縄市重度障がい児・者日常生活用具給付事業等の利用促進	
⑤高齢者・障がい者虐待や災害等の緊急時等への迅速な対応	・母子生活支援施設における要支援者に対する一時支援 ・高齢者虐待防止法、障害者虐待防止法に基づく被虐待者の一時保護 ・市営住宅における被災者の一時使用としての可能な範囲での対応					
「住まいとまちづくり」の視点	基本目標 2 多様な居住ニーズに対応した安全・安心で質の高い住まいと住環境づくり	(1)良質な民間住宅の活用促進と整備の誘導	①中古住宅の活用促進 ②空家等の活用促進	・定期借家制度の普及促進 ・「沖縄市住宅リフォーム支援事業（バリアフリー工事）」の利用促進【再掲】 ・「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進【再掲】 ・空家等の利活用に関する情報提供 ・空家等の流通や地域資源としての利活用促進		
		(2)総合的な住宅情報の提供	住宅に関する各種制度の普及	・住宅に関するパンフレットの配布や市ホームページへの掲載		
		(3)安全・安心で長く住むことができる住まいづくり	①良質な住宅ストックの整備・制度の普及促進	・長期優良住宅の普及促進		
			②既存の住宅ストックの居住水準・性能の向上	・「沖縄市住宅リフォーム支援事業（バリアフリー工事）」の利用促進【再掲】 ・「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進【再掲】 ・耐震診断及び耐震改修の促進 ・住宅用火災警報器の普及		
			③マンションの適正管理の促進	・マンション管理計画認定制度の運用 ・助言・指導等の実施 ・マンション管理組合活動の支援 ・マンションの耐震化に関する支援策の普及啓発		
		(4)人と環境にやさしい安全・安心な住環境づくり	①人にやさしい住環境づくりの推進	・バリアフリー整備の推進		
			②防犯性の高い住環境づくりの推進	・ちゅうさん運動の普及促進 ・保安灯の設置 ・防犯カメラの設置 ・外灯設備の防犯上有効な配置		
			③空家等対策の推進	・空家等に関する調査の実施 ・空家等の所有者等からの相談への対応 ・市民及び空家等の所有者等に対する意識啓発		
			④省資源・省エネルギー住宅の普及促進	・太陽光発電等の再生可能エネルギーの普及 ・低炭素住宅認定制度等の活用による省資源・省エネルギー住宅の普及促進		
			⑤特定建設資材のリサイクルの促進	・特定建設資材のリサイクルの促進 ・ゆいくる材の利用促進		
		(5)安全で快適な居住環境の形成	①密集市街地の改善促進	・密集市街地における面的整備等の実施 ・都市計画道路の整備推進		
			②狭あい道路の解消促進	・建築基準法に基づく指導 ・指定道路図及び指定道路台帳の整理		
③防災に関する取組みの推進	・地域情報の提供 ・防災マップ（津波ハザードマップ）の更新 ・避難場所・避難所・津波避難施設の指定や備蓄物資の更新 ・応急借上げ住宅確保に向けた検討 ・応急仮設住宅への対応 ・自主防災組織の設立支援・育成 ・「雨水貯留浸透施設設置補助金」の利用促進 ・「ブロック塀等撤去工事補助」の利用促進					
④景観計画や地区計画の活用	・各地区の特性を活かしたまち並みの形成 ・地域の歴史や気候風土に適した素材の活用促進 ・地域要望等を踏まえた景観地区や新たな重点地区の指定の検討 ・地区計画の導入					
⑤地域公共交通網の形成	・路線バスやコミュニティバス等による地域公共交通網の形成					
「地域性」の視点	基本目標 3 地域の特徴を活かした住環境づくり	市民と一体となった住宅・住環境づくりの推進	①官民協働の住環境づくりの推進	・地域住民の参加による市営住宅建替事業の推進 ・公共施設の整備計画段階からの市民参加の推進 ・NPOやまちづくり団体等との連携及び活動支援		
			②地域の支え合いによるコミュニティづくり	・小地域ネットワーク活動（ふれあいのまちづくり推進事業）の推進 ・沖縄市障がい者基幹相談支援センターを中心とした地域課題等の把握 ・自治会における地域づくり活動の支援 ・市営住宅における集会所の地域開放		