

# 1章 関係法令及び上位・関連計画の整理

## 1. 国の上位・関連計画等

住宅政策に関する国の上位・関連計画等は以下の通りである。

住生活基本計画（全国計画）	令和3年度～令和12年度
<ul style="list-style-type: none"> <li>・「住生活基本法」に規定された国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である。令和3（2021）年3月19日に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）は、平成28（2016）年3月の前計画からの社会経済情勢の変化に対応して改定を行ったものであり、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までを計画期間としている。</li> <li>・人口減少・少子高齢化に加え、自然災害の頻発化・激甚化、新型コロナウイルス感染拡大に伴う住まい方の多様化、脱炭素社会の実現、新技術の活用等への対応を盛り込み、3つの視点から8つの目標を定めている。</li> <li>・住生活基本計画は、計画期間を10年間として策定し、おおむね5年後に見直し変更を行うこととしており、次回の変更(令和8年3月目途)に向けて、社会資本整備審議会住宅宅地分科会において議論が実施されている。</li> </ul>	

## 2. 沖縄県の上位・関連計画

住宅政策に関する県の上位・関連計画は以下の通りである。

(1)	沖縄県住生活基本計画（沖縄県賃貸住宅供給促進計画、沖縄県マンション管理適正化推進計画含む）	令和3年度～令和12年度 (令和7年3月21日一部改定)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「住生活基本法」に規定された都道府県計画であり、令和3年度の住生活基本計画（全国計画）の策定に伴い、新たな計画が策定された。</li> <li>・住生活基本計画のほか、沖縄県賃貸住宅供給促進計画と沖縄県マンション管理適正化推進計画が包含されている。</li> </ul>	
(2)	沖縄県高齢者居住安定確保計画	令和4年度～令和9年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる環境整備を図るため、建物などのハード面とサービスなどのソフト面を一体的に捉え、住宅施策と福祉施策が連携することで、総合的かつ計画的に施策展開することを目的としており、高齢者の居住の安定確保に向けた目標、目標実現に向けた施策等を定めている。</li> </ul>	

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



### 3. 沖縄市の上位・関連計画等

住宅政策に関する本市の上位・関連計画等は以下の通りである。

1章	(1)	第5次沖縄市総合計画 基本構想 前期基本計画	令和3年度～令和7年度
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の将来像である「国際文化観光都市」の実現に向けたまちづくりの方向性や取り組みを位置づけ、行政計画の最上位計画として、これからの10年を展望するビジョンを示すものである。</li> <li>・「住居確保給付金の支給」、「住宅への太陽光発電システム等の設置支援」、「住宅用火災警報器の設置促進」、「市営住宅の長寿命化対策の推進」、「市営住宅の早期建替え」、「安全・安心な住環境の整備促進」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
2章	(2)	沖縄市都市計画マスタープラン	平成27年～令和17年
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、本市の都市計画に関する将来的な目標像や方針を示した計画で、土地利用や都市施設など個別の都市計画を決定・変更する際の方向性を示す指針となるものである。</li> <li>・「住宅・特定既存耐震不適格建築物等の耐震診断・改修の計画的かつ効率的な実施」、「建築物の不燃化と道路幅員の確保等の促進による防災機能の向上」、「液化化対策や津波避難ビル等の確保」、「土砂災害警戒区域等の周知」、「警戒避難体制の整備」、「住宅等の新規立地の抑制」、「既存住宅の移転促進等のソフト対策推進」と県や関係機関との連携によるハード対策」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
3章	(3)	沖縄市地域防災計画	令和6年12月修正
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、災害対策基本法に基づく法定計画であり、市域の災害予防、災害応急対策及びその事前対策、災害復旧に関する事項を定め、防災活動を総合的かつ計画的に実施することにより、災害による被害の軽減を図り、市民の生命、財産を保護するとともに、社会秩序の維持及び公共の福祉に資することを目的としている。</li> <li>・「防災上危険な密集市街地の解消」、「商業地域及び近隣商業地域の防火地域または準防火地域の指定」、「市営住宅等の不燃化推進」、「コザ運動公園サブグラウンドの第1応急仮設住宅としての利用」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
4章	(4)	第5次沖縄市国土利用計画	令和2年3月策定
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、国土利用計画法に基づき、長期にわたって安定した均衡ある土地利用を確保することを目的として、沖縄市の行政区域における国土(市土)の利用に関する基本的事項を定めるものである。</li> <li>・「低・未利用地や空き家の地域の実情に応じた有効利用」、「既存施設の耐震化」、「住宅地の地域特性に配慮した居住水準の確保」、「良好な居住環境の確保に向けた生活関連施設の整備」、「良好な都市環境の形成に向けた土地利用」、「住宅地の整備における自然環境への配慮」、「土地利用の高度化や低・未利用地の有効利用」、「空き家などの既存住宅ストックの有効活用」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
5章	(5)	沖縄市市営住宅ストック総合活用計画	平成27年度～令和6年度
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の市営住宅について、将来の市営住宅の需要や担うべき役割を見据え、住環境を取り巻く社会経済状況の変化や、住宅施策の動向を踏まえて、既存の市営住宅に関して、建替えや改善等の整備改修、維持保全、用途廃止等の適切な活用手法と活用計画を定め、既存ストックの有効活用を図ることを目的に策定する計画である。</li> <li>・「高齢者、障がいのある方、子育て世帯等多様な世帯への配慮」、「市営住宅の計画的な維持管理及び安定供給の推進」、「沖縄市らしさが息づく市営住宅づくり」、「良好なコミュニティの創出」等の市営住宅に関する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
6章			
7章			
8章			
9章			
資料編			



(6)	沖縄市営住宅長寿命化計画	令和3年度～令和12年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、市営住宅の状況や将来的な需要の見通し、各団地のあり方を考慮したうえで、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等につなげ、市営住宅ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新をめざすものである。</li> <li>・市営住宅の整備方針として、「老朽住宅の解消」、「長期的に活用するストックの適切な維持管理」、「高齢世帯等に対応した整備」、「地域単位での団地の再編・集約化」、「ストック更新に伴う財政負担の縮減・平準化」、「入居要件の適正な管理」、「周辺環境の改善やコミュニティの再生」が位置づけられている。</li> </ul>	
(7)	沖縄市空家等対策推進計画	令和2年度～令和11年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空家等に関する基本的な方針・対策や必要な措置等を適切に講じるために定めるものである。</li> <li>・基本方針として、「空家等の発生予防」、「空家等の適切な管理」、「空家等の利活用の促進」、「特定空家等に対する措置」、「沖縄市における空家等対策の計画的推進」が位置づけられている。</li> </ul>	
(8)	沖縄市中心市街地活性化基本計画	令和6年度～令和10年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県内有数の集客施設（「沖縄アリーナ」や「沖縄こどもの国」など）から中心市街地への波及効果を最大限に高め、持続的に発展しつづけるまちづくりを推進するとともに、本市の魅力的な地域資源を積極的に活用した取り組みを進め、中心市街地の魅力や価値の向上をめざし、第3期目として策定したものである。</li> <li>・「建物老朽化や商店街の環境美化など、中心市街地における地域課題の解決」、「密集した既成市街地における狭小道路や行き止まりの改善など、安全安心な環境整備」等の住宅環境に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
(9)	沖縄市地域公共交通網形成計画	平成30年度～令和7年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市における持続可能な公共交通ネットワークの実現に向け、公共交通に関するマスタープランの役割を果たす「沖縄市地域公共交通網形成計画」を策定した。この計画で公共交通のあり方を示すとともに、「沖縄市地域公共交通再編実施計画」において、長大路線の分割・統合や、フィーダー路線の導入等について具体的な検討を行うことで、本市の公共交通の再編をすすめていくこととしている。</li> </ul>	
(10)	ちゅいしいじいプラン ～第6次沖縄市地域保健福祉（活動）計画～	令和4年度～令和8年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、本市における地域福祉の方向性を示し、取り組みを着実に推進するとともに、社会福祉協議会の地域福祉活動計画と一体的に策定することにより地域力の強化を図り、地域共生社会の実現をめざして策定したものである。</li> <li>・「住宅確保や就労、学習等の支援による早期自立の促進」、「市営住宅における多様な住戸の供給の推進」、「住宅のバリアフリー化の促進」、「住宅セーフティネット機能の向上」、「緊急通報システムや福祉電話など、在宅福祉サービスの活用促進」、「高齢者居住サポートモデル事業」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
(11)	第8次沖縄市高齢者がんじゅう計画	令和6年度～令和8年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、介護需要の中長期的な視点での傾向を把握しつつ、一人ひとりの高齢者が尊厳を保ち、住み慣れた地域で支え合いながら自分らしく暮らし続けることができるよう、「第10次高齢者保健福祉計画」及び「第9期介護保険事業計画」を一体的に策定し、本市の高齢者福祉施策をとりまとめたものである。</li> <li>・「高齢者住宅改修費助成事業」、「高齢者住宅等安心確保事業」、「住宅改修費（介護予防住宅改修）」、「住宅改修の点検」、「独居老人住宅の防火点検の実施」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



序章
1章
2章
3章
4章
5章
6章
7章
8章
9章
資料編

(12)	第5次沖縄市障がい者プラン〈改訂版〉	令和6年度～令和8年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ノーマライゼーションを促進し、社会において障がい者が平等な機会を享受し、自立して参加できる環境を構築するため、障がい者に関連する法制度の動向や社会の動き、国の基本指針等及び地域に住む障がい当事者等のニーズ把握等を踏まえ策定している。</li> <li>・「公共施設等のバリアフリー化の推進」、「公共施設の整備における障がい当事者の意見等を踏まえた整備」、「市営住宅建替事業・市営住宅維持管理事業」、「住宅入居等支援事業（居住サポート事業）」、「あんしん賃貸支援事業の周知」、「日常生活用具給付事業（住宅改修費）」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
(13)	第三期沖縄市子ども・子育て支援事業計画	令和7年度～令和11年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、「子ども・子育て支援法」に基づいて策定され、子育て世帯の支援事業への利用ニーズや近年の沖縄市のこどもを取り巻く現状等を踏まえながら、今後の幼児期の教育・保育や地域子ども・子育て支援事業を計画的に確保し、こどもの健やかな育ちと子育てを社会全体で支援するための環境を整備することを目的とする。</li> <li>・「子育て短期支援事業の実施」、「ひとり親家庭等日常生活支援事業の推進」等の取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	



## 4. 関係法令

住宅政策に関する関係法令について、近年の主な法改正は以下のとおりである。

(1)	マンション管理の適正化の推進に関する法律 (マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律)	令和4年4月1日 施行
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの管理の適正化の推進に関する法律は、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることで、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、平成12年に公布された。</li> <li>・他方、今後、築40年超のマンションは令和2年時点から10年後には約2.4倍、20年後には約4.5倍となるなど、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みである。そこで、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するべく維持管理の適正化を強化するため、令和2年に法律の一部が改正された。</li> </ul>	
(2)	マンション建替え等の円滑化に関する法律 (マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律)	令和4年4月1日 施行
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション建替え円滑化法は、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、平成12年に公布された。</li> <li>・高経年マンションが急増する見込みであることを背景とし、マンションの維持管理の適正化とあわせて、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組みを強化するため、令和2年に法律の一部が改正された。</li> </ul>	
(3)	長期優良住宅の普及の促進に関する法律 (住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律)	令和4年10月1日 施行
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期優良住宅の普及の促進に関する法律は、住宅の構造や設備について長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の普及を促進することを目的として、平成20年に公布された。国土交通大臣による基本方針の策定、各行政機関による長期優良住宅建築等計画の認定、認定された計画に基づいて建築・維持管理される住宅についての住宅性能評価を行う仕組み等を定めている。</li> <li>・多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、脱炭素社会の実現に貢献するため、長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備(特に紛争処理機能の強化)が必要であることから、令和3年に法律の一部が改正された。</li> </ul>	
(4)	空家等対策の推進に関する特別措置法 (空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律)	令和5年12月13日 施行
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策の推進に関する特別措置法は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年に公布された。</li> <li>・使用目的のない空き家は、平成10(1998)年から平成30(2018)年で約1.9倍となっており、今後も増加する見込みである。そこで、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、令和5年に法律の一部が改正された。</li> </ul>	

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編

(5)	建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律 (脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律)	令和7年4月1日 施行
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律は、社会や経済の状況が変化する中で、建築物分野におけるエネルギー消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図ることを目的として、平成27年に公布された。</li> <li>・令和32(2050)年カーボンニュートラルや令和12(2030)年度温室効果ガス46%削減(平成25(2013)年度比)の実現に向け、令和3(2021)年10月に地球温暖化対策等の削減目標が強化されたことを踏まえ、エネルギー消費の約3割を占める建築物分野での省エネ対策を加速化させるため、令和4年に法律の一部が改正された。</li> </ul>	
(6)	建築基準法 (脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律)	令和7年4月1日 施行
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和32(2050)年カーボンニュートラル、令和12(2030)年度温室効果ガス46%削減(平成25(2013)年度比)の実現に向け、令和3(2021)年10月に地球温暖化対策等の削減目標が強化されたことを踏まえ、木材需要の約4割を占める建築物分野での木材利用を促進するため、令和4年に法律の一部が改正された。</li> </ul>	
(7)	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 (住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律)	令和7年10月1日 本施行
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律は、住生活基本法の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等)への賃貸住宅の提供を進めることを目的とし、平成19年に公布された。</li> <li>・今後、単身高齢者世帯の増加や持ち家率の低下等により、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定されること等から、令和6年に法律の一部が改正された。</li> </ul>	
(8)	マンションの再生等の円滑化に関する法律 (老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律)	令和8年4月1日 施行開始予定
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の区分所有等に関する法律(以下、「区分所有法」という。)、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法、国土交通省が所管するマンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの建替え等の円滑化に関する法律等を一括して改正するものである。</li> <li>・マンションを始めとする区分所有建物が高経年化し居住者も高齢化する「2つの古い」が進行しているという社会経済情勢等に鑑み、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生を円滑化するため、区分所有法制の見直しを行うことを目的とする。</li> </ul>	

