

 **7章 沖縄市賃貸住宅供給促進計画**

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編

1. 計画の背景と目的

令和7年10月1日の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（以下、「住宅セーフティネット法」という。）の改正施行に伴い、3つの柱として、「大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備」、「居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進」、「住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化」が示された。

また、沖縄県においては、令和7年3月に「沖縄県賃貸住宅供給促進計画」の一部改定を行い、住宅の確保に特に配慮を要する者（以下、「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給を促進している。

そのような背景を踏まえて、本市においても、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するため「沖縄市賃貸住宅供給促進計画」を策定する。

2. 計画の位置づけ

本計画は、住宅セーフティネット法第6条第1項に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画として位置づけるものである。

また、供給目標や施策等については、沖縄市住生活基本計画等の関連計画との整合・連携を図るものとする。

3. 計画期間

本計画の計画期間は、沖縄市住生活基本計画と整合を図り、令和8年度から令和17年度までを目標年度とする10年計画とする。

なお、今後の社会経済情勢の変化や沖縄市住生活基本計画の改定などを踏まえて、必要に応じて見直しを行うものとする。



4. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 住宅確保要配慮者の考え方

本市においては、以下に定める者を住宅確保要配慮者とする。

1) 法律及び政令等で定められた者

住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者及び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施行規則(平成29年国土交通省令第63号。以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。)第3条第1号から第12号までに定める者を住宅確保要配慮者とする。

住宅セーフティネット法で定められた者	住宅セーフティネット法施行規則で定められた者
<ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者 ・被災者(発災後3年以内) ・高齢者 ・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者 ・子ども(高校生相当以下)を養育している者 	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者 ・DV(ドメスティック・バイオレンス)被害者 ・北朝鮮拉致被害者 ・犯罪被害者 ・生活困窮者 ・更生保護対象者 ・東日本大震災による被災者 等

2) 沖縄県で定められた者

住宅セーフティネット法施行規則第3条第13号の規定に基づき「沖縄県賃貸住宅供給促進計画」に位置づけられている、次のいずれかに該当する者を住宅確保要配慮者とする。

沖縄県で定められた者
<ul style="list-style-type: none"> ・児童福祉法(昭和22年法律第164号)第27条第1項第3号に規定する里親等への委託を解除された者又は児童養護施設等を退所した者 ・戦傷病者特別援護法(昭和38年法律第168号)第2条第1項に規定する戦傷病者で、その障害の程度が恩給法(大正12年法律第48号)別表第1号表ノ2の特別項症から第六項症まで又は同法別表第1号表ノ3の第一款症である者 ・原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成6年法律第117号)第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者 ・海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していない者 ・身元引受人がない世帯 ・ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法(平成14年法律第105号)第2条に規定する都市公園、河川、道路、駅舎その他の施設を故なく起居の場所とし、日常生活を営んでいる者 ・LGBTQ(L:レズビアン、G:ゲイ、B:バイセクシャル、T:トランスジェンダー、Q:クイアーやクエスチョニングの頭文字をとって組み合わせた言葉で、性的少数者(セクシャルマイノリティ)を表す言葉)



(2) 賃貸住宅の供給の目標

1) 市営住宅の供給の目標

「沖縄市住生活基本計画」に基づき、市営住宅の供給目標については、老朽化した市営住宅を建替える際に増戸を行うとともに、空室募集による供給を行うことで、住宅確保要配慮者の住まい確保に取り組むものとする。

2) セーフティネット住宅の供給の目標

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、民間賃貸住宅を有効活用し、「住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅（セーフティネット住宅）」の登録を促進する。

また、住宅確保要配慮者の入居に不安を感じている大家等の不安軽減に向けて、住宅セーフティネット制度の普及啓発に取り組むことで、住宅確保要配慮者の居住の安定化を図る。

5. 住宅確保要配慮者に対する市営住宅等の供給の促進

(1) 市営住宅の供給の促進に関する事項

1) 市営住宅ストックの計画的かつ効率的な整備に関する事項

以下に、市営住宅ストックの整備に関する基本的な考え方を示す。

なお、今後、改定が予定されている「沖縄市市営住宅ストック総合活用計画」については、以下の基本的な考え方を踏まえるとともに、「沖縄市営住宅長寿命化計画」も包含した改定を行うものとする。

①将来需要に対応した柔軟かつ適正なストックの確保

・長期的な世帯数のピークや地域別の需要、財政状況等を踏まえて、市営住宅ストックの確保及び既存ストックの建替えを行う。

②ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの軽減

・予防保全的な計画修繕を実施する。
・耐久性の高い仕上げ材や設備機器を選定するなど、ライフサイクルコストの縮減を図るとともに、維持管理の容易な住宅ストックの形成に取り組む。
・財政面にも配慮し、事業の平準化を図る。

③安全性の確保（耐震性の確保、その他躯体の安全性の確保）

・適正な維持管理による躯体の劣化対策を実施する。
・建替えに際しては、居住性・快適性や耐震性等の安全性を確保するとともに、防犯対策等にも配慮する。

④高齢者世帯など多様な住宅困窮世帯に対応した住宅ストック活用

・高齢者世帯や子育て世帯に対応した住宅ストックの確保に努める。
・コミュニティミックス（多世代居住）や市営住宅間での居住環境の適正化に資する住み替え促進を図る。



- ・100 戸以上の市営住宅の建替え等を行う場合は、高齢者や子育て世帯の生活支援施設等の併設施設を検討する。

2) 入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進に関する事項

①入居制度の適正な運用

- ・市営住宅の居住世帯が世帯状況の変化等により住戸とのミスマッチが生じた場合や、高齢者の身体機能の低下による不都合が生じた場合には、引き続き市営住宅における住み替えを促進し、入居者に適した住戸の確保を図る。
- ・住宅に困窮する世帯への公平な市営住宅の供給のため、収入超過者や高額所得者、家賃滞納者へ明渡し等について適正な指導・措置及び住宅情報の提供等の支援を行う。
- ・高齢者世帯、ひとり親世帯、多子世帯、障がい者のいる世帯等に対する優遇制度を引き続き実施する。

②その他の対応

- ・市営住宅においては、集会所の地域開放を実施するとともに、生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を配したシルバーハウジングにおいては、高齢者がより安心して生活できるよう日常生活支援サービスを提供する。
- ・市内において発生した災害等により、自らが居住する家屋に居住できなくなった、り災者に対して、市営住宅の空き住戸を一時的に提供する。

(2) サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進に関する事項

- ・民間活力を活用した高齢者対応の良質な住宅ストック形成と生活支援サービスの充実を図るため、安否確認・生活相談などのサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進する。

(3) 沖縄県及び沖縄県住宅供給公社等との連携に関する事項

- ・「沖縄・うるま地域居住機能再生計画書」に基づき、沖縄県、沖縄県住宅供給公社、うるま市との連携を図ることで、老朽化した公営住宅や公社賃貸住宅の連鎖的な建替えによる居住機能の改善を図るとともに、団地余剰地への高齢者や子育て世帯のための生活支援施設等の整備を検討し、地域コミュニティの活性化を推進する。



6. 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

(1) 居住サポート住宅に関する事項

- ・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。

(2) セーフティネット住宅に関する事項

- ・市内の民間賃貸住宅を有効活用し、国の登録制度であるセーフティネット住宅の登録促進を図る。
- ・また、セーフティネット住宅の一定の改修費に対する補助制度である「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用を促進する。

(3) 大家の不安解消に向けた取り組みに関する事項

1) 「終身建物賃貸借制度」や「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の普及啓発について

- ・大家等に対して、賃借人が死亡することによって賃貸借契約が終了する（賃借権が相続されない）契約である「終身建物賃貸借制度」の普及啓発を図り、賃借人が亡くなった際に発生するさまざまな手続きに対する不安軽減に取り組む。
- ・また、賃借人が亡くなった際に賃貸借契約の解除と残置物を円滑に処理できるよう、大家等に対して「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の普及啓発を図り、賃貸借契約の解除と残置物処理に対する不安軽減に取り組む。

2) 家賃債務保証制度の普及促進について

- ・大家等に対して、国が利用を推奨している「登録家賃債務保証業者」や「認定家賃債務保証業者」の普及促進を図り、家賃未払いに対する不安軽減に取り組む。

3) 住宅扶助費の代理納付について

- ・大家等に対して、生活保護制度における住宅扶助費の代理納付の周知を図り、家賃未払いに対する不安軽減に取り組む。

4) 住宅確保要配慮者に関する意識啓発について

- ・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、勉強会の開催や各種ツールによる周知など、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。



(4) 居住支援に関する事項

1) 沖縄市居住支援協議会における取り組み

① 沖縄市居住支援協議会の概要

本市では、建設部、健康福祉部、こどものまち推進部のほか、福祉支援事業者、居住支援法人、不動産事業者、地域等で構成される沖縄市居住支援協議会を令和6年2月に設立し、民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の受け入れ支援の構築をめざしている。

沖縄市居住支援協議会の構成団体を以下に示す。

■ 構成団体

沖縄市	セーフティネット住宅情報提供・周知等	建設部：住まい建築課
	入居支援、居住生活支援、退去時支援等	健康福祉部：ちゅいしいじい課、障がい福祉課、介護保険課、保護第一課、保護第二課、保護管理課 こどものまち推進部：こども家庭課、こども相談・健康課
福祉支援事業者等 (入居支援、居住生活支援、退去時支援等)		社会福祉法人沖縄市社会福祉協議会 沖縄市就職・生活支援パーソナルサポートセンター 沖縄市障がい者基幹相談支援センター
居住支援法人等 (入居支援、居住生活支援、退去時支援等)		一般社団法人ウパンナ ホームネット株式会社 株式会社N.フィールド 株式会社レキオス 一般社団法人ソーシャルリソース沖縄 株式会社レリック琉球 一般社団法人門collective 沖縄サポート株式会社
不動産事業者等 (空室情報提供、仲介等)		沖縄大家の会 介護子育て支援賃貸住宅沖縄NPOセンター 中部興産株式会社 有限会社東海不動産
地域 (見守り等)		沖縄市自治会長協議会 沖縄市民生委員児童委員協議会

(令和6年2月時点)

② 沖縄市居住支援協議会の目的

沖縄市居住支援協議会は、住宅セーフティネット法第2条第1項に規定する住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、住居を確保することへの入居支援やそでの生活を継続するための居住生活支援、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の大家に対する情報の提供、その他住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議することにより、本市における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的としている。



③沖縄市居住支援協議会の協議事項

沖縄市居住支援協議会の協議事項を以下に示す。

- I. 市の住宅部局、福祉部局、居住支援事業者、不動産事業者間等の情報交換、交流及び相互啓発等の連携促進に関する事。
- II. 住宅確保要配慮者が入居可能な民間賃貸住宅拡充のため、住宅確保要配慮者又は賃貸人に対する情報の提供に関する事。
- III. 会員及び各関係機関等が連携を図り、住宅確保要配慮者が安定した生活を営んでいくための居住生活支援に関する事。
- IV. その他、目的達成のために必要な事。

7. 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

(1) 民間賃貸住宅の質の向上に関する事項

民間賃貸住宅のバリアフリー化や耐震化を促進するため、各種改修費補助の利用促進を図るとともに、「沖縄市耐震改修促進計画」に基づき耐震診断及び耐震改修に関する普及啓発に取り組む。

(2) 大家等への意識啓発の推進

沖縄県ホームページに掲載されている「沖縄県の大家さん必見！安心して賃貸住宅を貸すための基礎知識（大家さん・不動産事業者向け）」や国土交通省の「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」等を活用するなど、大家等に向けた意識啓発に取り組む。

